Das Unschädlichkeitszeugnis.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

einer

Hohen Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Landes-Universität Rostock,

vorgelegt von

Armand Völcker,
Assessor.

Rostock.
Winterbergs Buchdruckerei.
1927.

Referent: Prof. Dr. Walsmann.

Einteilung.

A. Das gewöhnliche Schicksal der Grundstücksbelastungen bei der Veräußerung eines Grundstückteils.

§ 1. Die Grundstücksteilung.
§ 2. Das Verhältnis des veräußerten Grundstückteiles zu den Belastungen des bisherigen Gesamtgrundstücks.
§ 3. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung der Belastung des veräußerten Grundstückteiles.

B. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Veräußerung eines Grundstückteiles.

I. Artikel 120 Abs. 1 EG. BGB.

§ 4. Die zur Schaffung des Artikel 120 Abs. 1 EG. BGB. führenden Gründe.
§ 5. Das Anwendungsgebiet für das Unschädlichkeitszeugnis.
§ 6. Wesen und Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses.

II. Die Auswirkungen des Art. 120, Abs. 1 EG. BGB. auf die Landesgesetze unter besonderer Berücksichtigung der Meckl.-Schwerinschen Gesetzgebung.

§ 7. Allgemeines.
§ 8. Zuständigkeit und Verfahren für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses.
§ 9. Die Voraussetzungen für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses.
§ 10. Ergänzendes hinsichtlich der Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses.

C. Das Unschädlichkeitszeugnis in anderen Fällen.

I. Art. 120 Abs. 2 EG. BGB. und seine Auswirkung auf die Landesgesetze unter besonderer Berücksichtigung der Mecklenburg-Schwerinschen Gesetzgebung.

§ 11. Allgemeines.
§ 12. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Verteilung einer Reallast bei einer Grundstücksteilung.
§ 13. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Aufhebung eines subjektiv dinglichen Rechts.

§ 14. Das Unschädlichkeitszeugnis bei Entschädigungsansprüchen.

II. Das Unschädlichkeitszeugnis in der Mecklenburg-Schwerinschen Gesetzgebung, soweit sie nicht auf Art. 120 EG. BGB. beruht.

§ 15. Das Unschädlichkeitszeugnis bei einem auf Grund der §§ 87ff. A. V. BGB. entstandenen Entschädigungsanspruche.

§ 16. Das Unschädlichkeitszeugnis bei der Weggabe eines Grundstückteiles in Erbpacht.

§ 17. Das Unschädlichkeitszeugnis nach der Verordnung betreffend die Vermehrung des mittleren und kleineren Grundbesitzes auf dem platten Lande vom 24. Mai 1898.

Literatur.

Becher: Die Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd. 1 und 2 (München 1901) und II Ergänzungsband Teil 1 u. 2 (München und Berlin 1911).

Begründung zum Entwurf einer Mecklenburg-Schwerinschen Ausführungs-Verordnung zum BGB.

Dernburg: Das Bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens, Bd. III, 2. Aufl. Halle 1901.

Diarum geführt über die Verhandlungen der Comitte ad Cap. IV Suer. et Strel. auf dem Landtage zu Malchin 1898. Nr. 10, Landtagsdrucksache 1898.

Güthe-Triebel: Grundbuchordnung für das Deutsche Reich und die preußischen Ausführungsbestimmungen 4. Aufl. Bd. I Berlin 1922, Bd. II Berlin 1925.

Harbarth: Das Unschädlichkeitszeugnis in den deutschen Grundbuchrechten unter bes. Berücksichtigung des preußischen und badischen Rechts. Heidelberg 1913.

Kaisenberg: Handausgabe zum bayrischen Gesetz das Unschädlichkeitszeugnis betreffend vom 15. Juni 1898 München, 1899.

Kommentar der Reichsgerichtsräte II. Bd. 5. Aufl. Berlin und Leipzig 1923.

Langfeld: Mecklenburgische Ausführungsverordnungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Leipzig, Berlin, Rostock 1899.

Mascher: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen. Berlin 1879.

Motive zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich Bd. III und IV.

Oberneck: Das Reichsgrundbuchrecht. III. Aufl. Bd. I, Berlin 1904.

Oertmann, Bayrisches Landesprivatrecht, Halle 1903.

Planck: Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. 3. Aufl. III. Bd. Berlin 1906. VI. Bd. Berlin 1905.

Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs Bd. VI.

v. Staudinger: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetz. 7.—8. Aufl. Bd. III, München und Berlin 1912. Bd. VI München und Berlin 1914.

Wolff: Das Sachenrecht in Enneccerus: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 2 1. Abt. 20.—21. Aufl. Marburg 1921.

A. Das gewöhnliche Schicksal der Grundstücksbelastungen bei der Veräußerung eines Grundstückteiles.

§ 1. Die Grundstücksteilung.

Entsprechend dem Grundsatz, daß der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren kann (§ 903 BGB.), steht dem Grundstückseigentümer auch das Recht zu, einen Teil seines Grundstücks zu veräußern.[1][2] Dieser Teil muß dann im Grundbuch von dem Grundstück abgeschrieben[3] und auf ein neues Grundbuchblatt übertragen oder, falls er mit einem Grundstück des Erwerbers verbunden werden soll, diesem im Grundbuch zugeschrieben werden.[4][5] (§ 890 Abs. 2 BGB.)

§ 2. Das Verhältnis des veräußerten Grundstückteiles zu den Belastungen des bisherigen Gesamtgrundstücks.

Die Zustimmung der Realgläubiger zur Veräußerung eines Grundstücksteiles ist nicht erforderlich. Grundsätzlich haftet ihnen das Grundstück auch nach Abschreibung weiter, so daß sie durch die Teilung in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

Wird ein mit einer Hypothek belastetes Grundstück geteilt, so erstreckt sich die Hypothek entsprechend ihrem dinglichen Charakter auch auf das Trennstück, wodurch eine Gesamthypothek nach Maßgabe des § 1132 Abs. 1 BGB. entsteht. Für die Hypothekenforderung haftet dann jeder Grundstücksteil und zwar jeder für die ganze Forderung.

---

[1]) In Preußen ist die Teilbarkeit von Grundstücken durch das Edikt vom 9. Oktober 1807 eingeführt. (Dernburg III, § 91, 1).

[2]) Der Teilung entgegenstehende Gesetze sind §§ 9, 22 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920, § 1 der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 und im übrigen hauptsächlich die auf dem Vorbehalt des Art. 119 Ziff. 2 EG. BGB. beruhenden Landesgesetze. So soll z. B. in Mecklenburg-Schwerin nach § 108 AV. BGB. ein Grundstück, das mit Reallasten, Grundschulden, Hypotheken oder Rentenschulden belastet ist, nur geteilt werden, wenn der abzuschreibende Teil von diesen Belastungen befreit wird.

[3]) Für die Abschreibung sind die von der Landesgesetzgebung auf Grund von § 96 Grundbuchordnung geforderten Voraussetzungen zu erfüllen. Vgl. für Mecklenburg-Schwerin § 15 AV. GBO. Nr. 57 der Anordnungen des Justizministeriums zur Ausführung der Grundbuchordnung § 107 AV. BGB.

[4]) Eine Vereinigung dürfte nicht in Frage kommen, da § 890 Abs. 1 BGB. die Vereinigung mehrerer selbständiger Grundstücke vorsieht.

[5]) Zu beachten ist, daß nach § 5 GBO. ein Grundstück einem andern nur dann als Bestandteil zugeschrieben werden soll, wenn hiervon Verwirrung nicht zu befürchten ist.

Der Gläubiger kann sich nach seinem Belieben aus dem einen oder andern oder aus jedem zum Teil befriedigen.[1])

Eine gleiche Haftung ergibt sich bei der Belastung mit Grundschulden oder Rentenschulden. (§§ 1192, 1200, 1232 BGB.)

Ist das geteilte Grundstück mit einer Reallast belastet, so haftet für die Reallast als Ganzes und für die einzelnen Leistungen jeder Grundstücksteil. Der Gläubiger kann sich wegen der Einzelleistungen nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücksteile ganz oder zu einem Teil Befriedigung suchen. (§§ 1107, 1132 Abs. 1 BGB.) Für die während der Dauer ihres Eigentums fällig werdenden Leistungen haften die Eigentümer der Grundstücksteile als Gesamtschuldner.[2]) (§ 1108 Abs. 2 BGB.)

Ein Erbbaurecht, Nießbrauch oder Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das abgetrennte Stück.

Nur bei Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten kann der veräußerte Teil unter Umständen ohne den Willen des Berechtigten frei werden, nämlich dann, wenn die Ausübung der Dienstbarkeiten auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist und das Trennstück außerhalb des Bereichs der Ausübung liegt.[3]) (§§ 1026, 1090 Abs. 2 BGB). Grundsätzlich bleiben aber auch hier alle Teile belastet.

Bei der Umschreibung des Trennstücks auf ein anderes Grundbuchblatt sind die Belastungen, soweit sie sich auf das Trennstück erstrecken, mitzuübertragen und auf dem Blatt des Restgrundstücks wie

---

[1]) Nach § 1131 BGB. erstrecken sich die an dem Grundstück, dem das Trennstück zugeschrieben wird, bestehenden Hypotheken auch auf das Trennstück. Die an dem Trennstück bestehenden Belastungen gehen im Range vor. Streitig ist, ob hierdurch Gesamthypotheken nach § 1132 Abs 1 BGB. entstehen. (So Staudinger Bem. 6 zu § 1131). Richtig dürfte die Ansicht des Kommentars der Reichsgerichtsräte (Bem. 6 zu § 890) sein, nach der die Entstehung von Gesamthypotheken abgelehnt wird, da auch nach der Zuschreibung nur ein Grundstück, zusammengesetzt aus dem Hauptgrundstück und dem zugeschriebenen Grundstück, haftet.

[2]) Eine Regelung dergestalt, daß das Trennstück von der Reallast frei wird und diese allein auf dem Restgrundstück haften bleibt, dafür aber zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Restgrundstücks eine Reallast an dem Trennstück begründet wird, können die Landesgesetze auf Grund des Art. 121 Elg. BGB. treffen, wenn die Reallast zugunsten des Staates oder einer öffentlichen Anstalt besteht. Mecklenburg-Schwerin hat hiervon keinen Gebrauch gemacht.

[3]) Steht bereits bei der Uebertragung des Trennstücks auf ein anderes Grundbuchblatt fest, daß das Trennstück frei geworden ist, so ist die Dienstbarkeit nicht mitzuübertragen. (KGJ. 24 A, 120.) Ist die Mitübertragung erfolgt, so ist das Grundbuch unrichtig. Die Berichtigung kann entweder nach § 22 Abs. 1 GBO. erfolgen, in dem in der Form des § 29 GBO. die Unrichtigkeit nachgewiesen wird, oder auf Grund einer Bewilligung des Berechtigten, auf deren Erteilung der Eigentümer des Trennstücks einen Anspruch hat. (§ 894 BGB.)

des veräußerten Teiles ist von Amtswegen die Mitbelastung erkennbar zu machen.[1]) (§ 29 Abs. GBO.).

§ 3. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung der Belastung des veräußerten Grundstücksteiles.

Zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist grundsätzlich nach § 875 Abs. 1 BGB. die Aufgabeerklärung des Berechtigten und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich. Soweit das Recht mit dem Recht eines Dritten[2]) belastet ist, bedarf es zur Aufhebung auch der Zustimmung dieses Dritten. (§ 876 Satz 1 BGB.)

Da auch in der Entlassung eines Grundstücksteiles aus der Haftung für die auf dem Gesamtgrundstück ruhenden Belastungen die Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück liegt, ist zum lastenfreien Übergang einer veräußerten Parzelle regelmäßig die Aufgabeerklärung des Berechtigten notfalls auch die Zustimmung eines Drittberechtigten und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich. Die Aufgabeerklärung wie die Zustimmung sind einseitige empfangsbedürftige formlose Rechtsgeschäfte. Empfänger ist das Grundbuchamt, der Grundstückseigentümer oder der, dessen Recht aufgehoben werden soll. (§§ 875 Abs. 1 Satz 2, 876 Satz 3 BGB.)

Die Löschung des Rechts im Grundbuch erfolgt auf Antrag (§ 13 Abs. 1 GBO.), wenn die erforderlichen Löschungsbewilligungen vorliegen (§ 19 GBO.)

In der Hauptsache wird der Grundstückseigentümer den Löschungsantrag stellen, worin dann gleichzeitig seine, falls die Belastung eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld ist, nach § 27 Abs. 1 GBO. notwendige Zustimmung enthalten ist.

Alle zur Löschung erforderlichen Erklärungen sollen vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. (§ 29 GBO.) Somit werden auch die materiell formlos gültigen Erklärungen[3]) des Berechtigten bezw. Drittberechtigten praktisch stets formell abgegeben werden.

---

[1]) Unterbleibt die Mitübertragung der Belastungen, so gelten sie in Ansehung des veräußerten Teiles als gelöscht. (§ 47 Abs. 2 GBO) Das Grundbuch ist dann aber unrichtig, und die Berechtigten können, soweit ihr Recht nicht durch gutgläubigen Erwerb (§ 892 BGB.) untergegangen ist, die Berichtigung verlangen. (§ 894 BGB.)

[2]) Nießbrauch (§ 1068 BGB.) oder Pfandrecht (§ 1273 BGB,).

[3]) Eine auf Grund einer formlosen Aufgabeerklärung erfolgte Löschung bringt das Recht. zur Aufhebung

Bei Vorliegen dieser Erfordernisse[1]) erfolgt die Löschung der Belastungen hinsichtlich des veräußerten Grundstückteils dadurch, daß bei Übertragung des Teils auf ein anderes Grundbuchblatt die Belastungen nicht mitübertragen werden (§ 47 Abs. 2 GBO.)

B. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Veräußerung eines Grundstückteils.

I. Artikel 120 Abs. 1 EG. BGB.

§ 4. Die zur Schaffung des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. führenden Gründe.

Der Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. gestattet nun der Landesgesetzgebung zu bestimmen, daß entgegen den vorstehenden Regeln bei der Veräußerung eines Grundstücksteils dieser ohne Mitwirkung der an dem Grundstück Berechtigten von den Belastungen des Gesamtgrundstücks durch ein Unschädlichkeitszeugnis befreit werden kann.

Die Einführung dieses Artikels veranlaßten wirtschaftspolitische wie geschichtliche Gründe.

Die Beibringung der an sich zur Aufhebung der Belastungen an einer veräußerten Parzelle erforderlichen Erklärung dürfte häufig mit großen Schwierigkeiten und Kosten verbunden oder gar überhaupt unmöglich sein. So können die dinglich Berechtigten unbekannt oder unbekannten Aufenthaltes oder nur sehr schwierig zu erreichen sein, sie können aus irgend welchen Gründen ihre Zustimmung verweigern oder ähnliches. Der Kauf eines Grundstückteiles aber wird nur in den seltensten Fällen zustande kommen, wenn der Erwerber die auf dem Gesamtgrundstück ruhenden Belastungen auf das Trennstück mitübernehmen muß.[2]) In der Regel wird der Kauf davon abhängen, ob sich die lastenfreie Veräußerung der Parzelle ermöglichen läßt oder nicht.

Häufig wird eine Grundstücksteilung zur Förderung privater oder allgemeiner Interessen durchaus wünschenswert sein. Man denke nur daran, daß eine Parzellierung die Seßhaftmachung ländlicher Arbeiter begünstigen oder daß ein Eisenbahnbau, die Regelung eines Flußlaufes oder ähnliches von dem Erwerb eines Grundstückteils abhängen kann. Würde nun tatsächlich die lastenfreie Veräußerung eines Trennstücks in jedem Falle von der Zustimmung der Realgläu-

[1]) Die Gültigkeit der Aufgabeerklärung bezw. Zustimmung hat der Grundbuchrichter nicht zu prüfen.

[2]) Soweit die Teilung nicht schon aus den im § 1 Note 2 genannten Gründen ausgeschlossen ist.

biger- abhängen, so könnte das Zustandekommen eines wichtigen Unternehmens an den genannten Schwierigkeiten scheitern.

Neben diesen wirtschaftlichen Gesichtspunkten sprach weiter für die Schaffung des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB., daß schon verschiedene Landesgesetze das Unschädlichkeitszeugnis oder eine diesem nahekommende Einrichtung kannten.

So konnte nach § 37 bayr. Hypotheken-Gesetzes vom 1. Juni 1822 bei einem Grundstückstausch zu Grenzregulierungszwecken die Einwilligung der Gläubiger durch das zuständige Gericht ersetzt werden.[1])

In Preußen wurde durch das Gesetz vom 13. April 1841 bestimmt, daß beim Austausch einzelner Gutsparzellen gegen andere Grundstücke die Zustimmung der dinglich Berechtigten zum Ausscheiden des Trennstücks aus dem bisherigen Realverbande durch ein Unschädlichkeitszeugnis ersetzt werden konnte, das bei landschaftlich beliehenen Grundstücken von der Kredit-Direktion, bei anderen von der General-Kommission erteilt wird. Der Verkauf kleinerer Parzellen wurde durch das Gesetz vom 3. März 1850 den gleichen Grundsätzen unterworfen, ebenso der Verkauf von Teilstücken aus Lehen und Fideikommißgütern. Entsprechendes bestimmte das Gesetz vom 27. Juni 1860 betr. die Abänderung des Gesetzes vom 13. April 1841. Auf Hannover wurden diese Vorschriften durch das Gesetz vom 25. März 1889 ausgedehnt. Die Bedeutung des Unschädlichkeitszeugnisses für das Grundbuch regelte § 71 der GBO. vom 5. Mai 1872.[2])

Nach § 419 des sächs. BGB. konnte die an sich zur lastenfreien Abtrennung eines Grundstücksteils erforderliche Einwilligung der Hypothekengläubiger bei Geringfügigkeit der Forderung oder des Trennstücks von der zuständigen Behörde ersetzt werden, soweit für die Gläubiger keine Benachteiligung zu befürchten war.[3])

Ähnlich war in Sachsen-Altenburg nach §§ 58, 59 des Gesetzes vom 13. Oktober 1852 und in Schwarzburg-Sondershausen nach §§ 54, 55, 63, 73 des Gesetzes vom 15. Juni 1857 die Zustimmung der Gläubiger entbehrlich, wenn nach dem pflichtmäßigen Ermessen des Hypothekenrichters durch die Abtrennung die Rechte der Gläubiger offenbar nicht gefährdet wurden.[4])

Für Mecklenburg-Schwerin bestimmte der § 2 Nr. 3[5]) der rev. Hypotheken-Ordnung für Landgüter vom 18. Oktober 1848, daß

[1]) Motive III, S. 58.
[2]) Motive III, S. 58. Dernburg III, § 91, 6.
[3]) Mascher, S. 239.
[4]) Mascher, S. 271, 304.
[5]) Nicht Nr. 2, wie die Begründung S. 59, und Langfeld, Vorbem. 3, vor § 114 falsch angeben.

„Permutationen der im Gut belegenen geistlichen Ländereien und der Ländereien der Bauern und Erbpächter mit andern Grundflächen, wobei die Kirche, Pfarren und Küstereien, die Bauern und Erbpächter unter Berücksichtigung des Flächeninhalts und der Bonität ein Mehreres nicht erhalten als sie bisher gehabt haben für sämtliche eingetragenen Gläubiger auch ohne ihre Zustimmung von voller Gültigkeit sind."

Ferner galt nach § 4 Nr. 2 der rev. Domanial-Hypotheken-Ordnung vom 2. Januar 1854

„Die Abtrennung einzelner Teile dieser Grundfläche setzt der Regel nach die Zustimmung der bereits eingetragenen Gläubiger voraus. Ausnahmsweise ist solche Zustimmung nicht erforderlich:

a) zur Separation von Kommunionflächen und Permutationen, wenn in beiden Fällen unter Berücksichtigung des Flächeninhalts und der Bonität eine dem Abgang entsprechende Ausgleichung stattgefunden hatte.

b) insoweit die Befugnis zur Abtretung von der Grundherrschaft vorbehalten ist."[1])

§ 5. Das Anwendungsgebiet für das Unschädlichkeitszeugnis.

Der Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. lautet:

„Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, nach welchen im Falle der Veräußerung eines Teiles eines Grundstücks dieser Teil von den Belastungen des Grundstücks befreit wird wenn von der zuständigen Behörde festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist."

Hiermit ist für die Landesgesetzgebung der Rahmen gegeben, innerhalb dessen sie die Befreiung eines Trennstücks von den Belastungen des Gesamtgrundstücks ohne Mitwirkung der Berechtigten zulassen kann.

Es muß sich um die Veräußerung eines Grundstückteiles handeln.

Unter Veräußerung ist jede Überlassung zu Eigentum zu verstehen, mag sie entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen, im Wege eines Kaufs, Tausch oder einer Schenkung zu privaten oder öffentlichen Zwecken.[2])

Das Grundstück, von dem ein Teil veräußert wird, kann beliebiger Natur sein, städtisch oder ländlich, bebaut oder unbebaut. Auch darf es Eigentumsbeschränkung auf Grund von Landesgesetzen unterliegen, sodaß auch Lehngüter oder Erbpachtgrundstücke hierher gehören.

---

[1]) Die zit. Meckl.-Schwerinschen Bestimmungen sind durch § 392 Ziff. 55 und 60 AV. BGB. aufgehoben.

[2]) Oertmann, § 84 II 2a.

Die Veräußerung muß einen Teil eines Grundstücks im gewöhnlichen Sinne betreffen. Es genügt nicht die Veräußerung eines Bestandteiles. Wird ein mit dem Eigentum eines Grundstückes verbundenes Recht, das nach § 96 BGB. als Bestandteil des Grundstücks gilt, veräußert, so fällt demnach dieser Fall nicht unter den Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. Die Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses ist hier ausgeschlossen.[1]) Ebensowenig gehört der Fall, daß ein ganzes Grundstück veräußert wird, hierher, auch dann nicht, wenn es sich um eins von mehreren auf demselben Grundbuchblatt eingetragenen selbständigen Grundstücken handelt. Für die Frage, ob ein einheitliches oder mehrere selbständige Grundstücke vorhanden sind, ist die Eintragung entscheidend, nicht die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Grundstücke.[2])

Von allen an dem Grundstück möglichen Belastungen kann das Trennstück durch ein Unschädlichkeitszeugnis befreit werden.[3]) Wenn auch vornehmlich Belastungen mit Reallasten, Hypotheken und Grundschulden in Betracht kommen, so ist die Anwendbarkeit doch nicht hierauf beschränkt, „da eine ähnliche Unschädlichkeit einer partiellen Veräußerung auch mit Rücksicht auf andere Rechte bei Grenzregulierungen usw. vorkommen kann und jedenfalls unbillige Rechtsverletzungen nicht zu besorgen sind.“ [4]) Auch die Notweg- und Überbaurente (§§ 912, 917 BGB.) gehören hierher,[5]) ebenso die Grunddienstbarkeiten, die zur Erhaltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Geundbuchs nach Art. 187 EG. BGB. nicht der Eintragung bedürfen, ferner auch die nichteintragungsfähigen öffentlichen Lasten.

Ob die Länder Bestimmungen über das Unschädlichkeitszeugnis treffen wollen, stellt Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. in ihr Belieben. Wenn sie von dem Vorbehalt Gebrauch machen wollen, können sie bereits bestehende Gesetze aufrecht erhalten, sie abändern oder auch neue schaffen. In dem eben dargelegten Rahmen steht ihnen die Rege-

[1]) Beschluß des OLG. Hamburg v. 20. 12. 05 in Seufferts Arch. 61, 195.

[2]) OLG. E. 21, 404 ff.

[3]) Falls die lastenfreie Abschreibung für eine Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit unschädlich ist, wird es meistens keines Unschädlichkeitszeugnisses bedürfen, da das Trennstück dann schon nach §§ 1026, 1090 Abs. 2 BGB. frei wird (vgl. oben § 2). Einem Erbbaurecht oder Nießbrauch dürfte die lastenfreie Abschreibung meistens nachteilig und somit die Feststellung der Unschädlichkeit abzulehnen sein. Beim Vorkaufsrecht wird die Feststellung nur in Frage kommen, wenn sich das Recht nicht auf den ersten Fall der Veräußerung beschränkt (Planck, Bem. 1 c zu Art. 120), deshalb läßt das bayer. Recht (Art. 43) bezügl. des Vorkaufsrechts das Unschädlichkeitszeugnis nur zu, wenn das Recht sich auf mehrere Verkaufsfälle erstreckt.

[4]) Motive zum EG. S. 200.

[5]) Protokolle VI, S. 489 ff.

lung im Einzelnen zu. So können sie die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses für jeden möglichen Fall zulassen, können sie aber auch auf bestimmte Fälle beschränken, wie z. B. auf die Veräußerung von Teilen bestimmter Grundstücke, nur gegenüber bestimmten Belastungen usw.

Die Bestimmungen über die Zuständigkeit des Verfahrens und die Voraussetzungen sind vollständig der Landesgesetzgebung überlassen.

Die Motive III, S. 59 geben darüber Aufschluß, warum das Reichsgesetz sich auf eine Festlegung der Grundsätze beschränkt hat:

„Wenn ... das BGB. die lastenfreie Abschreibung eines Trennstücks zuließe, falls die Unschädlichkeit der Veräußerung oder des Austausches für die Berechtigten von der zuständigen Behörde bezeugt würde, so stände reichsrechtlich fest, daß die Bundesstaaten, für welche hierin eine Neuerung läge, einerseits gezwungen wären, Behörden zu bezeichnen, welche die Unschädlichkeit der Abtrennung zu bezeugen hätten, andererseits aber hierauf sich beschränken könnten. Dann wäre die lastenfreie Abveräußerung von Parzellen ohne weiteres zulässig, wenn nur das Unschädlichkeitszeugnis dem Grundbuchamt eingereicht würde. Dies wäre aber überaus bedenklich. Das Interesse des Realkredits fordert dringend, daß die Unschädlichkeit einer Abtrennung nicht in das freie Ermessen einer Behörde gestellt, sondern an bestimmte, die Rechte der Beteiligten schützende Voraussetzungen geknüpft ist; namentlich wird es kaum zu umgehen sein, das Verhältnis des abzuveräußernden Teiles zu dem Restgrundstück möglichst zu begrenzen und evtl. die Verwendung des für den Teil erlangten Aequivalentes zur Wertausgleichung sicher zu stellen .... Das BGB. würde Vorschriften in der angedeuteten Richtung geben müssen, wenn es überhaupt auf die Sache eingehen wollte. Dies erscheint aber nicht richtig. Denn sachgemäß kann die erforderliche Regelung nur im Wege der Landesgesetzgebung erfolgen, weil die tatsächlichen Verhältnisse, an welche sie sich anzupassen hat, in den einzelnen Staaten sehr verschieden sind."

§ 6. Wesen und Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses.

Das Unschädlichkeitszeugnis ist eine behördliche Feststellung des Inhalts, daß die lastenfreie Wegveräußerung eines Grundstückteiles von einem größeren Grundstück, das mit Hypotheken oder anderen Rechten belastet ist, den Interessen der Gläubiger, also der dinglich Berechtigten, nicht schädlich ist.[1])

[1]) Oertmann, § 85 II 1.

Wenn auch hinsichtlich der näheren Bestimmungen über diese Feststellung der Landesgesetzgebung viel freie Hand gelassen wurde, so ist doch die materiell-rechtliche Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses in einer für die Länder maßgeblichen Weise durch den Wortlaut des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. festgelegt. Hiernach wird im Falle der Veräußerung eines Grundstückteiles dieser Teil von den Belastungen des Gesamtgrundstücks durch das Unschädlichkeitszeugnis befreit.[1])

Da zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück, wie oben § 3 ausgeführt, grundsätzlich die Aufgabeerklärugg des Berechtigten notfalls auch die Zustimmung eines Drittberechtigten und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich ist (§§ 875, 876 BGB.), ist die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses zunächst die, daß es die Aufgabeerklärung, event. die Zustimmung und die Löschung des Rechts ersetzt. Voraussetzung für den Eintritt dieser Wirkungen ist die Wirksamkeit des Unschädlichkeitszeugnisses[2]), und daß das Trennstück im Grundbuch bereits von dem Gesamtgrundstück abgeschrieben ist, da ja die dingliche Belastung eines Grundstücks nicht auf einen realen Teil beschränkt werden kann. (§§ 1106, 1114, 1192, 1199 BGB.) Erst mit dem Augenblick der Abschreibung liegt ja auch „der Fall der Veräußerung eines Teiles eines Grundstückes" vor.

Falls also das Unschädlichkeitszeugnis erst nach der Abschreibung des Grundstücks wirksam wird, tritt dessen Befreiung mit der Wirksamkeit, falls es bereits vorher wirksam geworden ist, mit dem Augenblick der Abschreibung ein.

Mit der Befreiung des Trennstücks wird das Grundbuch unrichtig. Zur Berichtigung des Grundbuchs bedarf es an sich nach § 19 GBO. der Bewilligung derjenigen, deren Recht dadurch betroffen wird; das sind hier die Realgläubiger, von deren Rechten das Trennstück befreit wird. Wären diese Bewilligungen hier wirklich erforderlich, so würden sich für die Berichtigung die gleichen Schwierigkeiten ergeben wie für die rechtsgeschäftliche Befreiung des Grundstückteiles. Hier bietet aber § 83 GBO. die Möglichkeit, die Grundbuchberichtigung auch ohne Bewilligung der Betroffenen durchzuführen. Er hat den Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. auch auf die Vorschriften der Länder über das Grundbuchwesen ausgedehnt. Demnach können die Landesgesetze auch Bestimmungen treffen, nach denen die

[1]) Da die Landesgesetze die Wirkung auf einzelne Belastungen beschränken kann, hat es die befreiende Wirkung nur gegenüber den Belastungen, auf die es sich bezieht, insbesondere erstreckt es sich nicht auf die nach seiner Erteilung eingetragenen Rechte (Güthe. S. 1474).

[2]) Den Zeitpunkt der Wirksamkeit des Unschädlichkeitszeugnisses bestimmen die Landesgesetze (vgl. unten § 8).

materiell-rechtliche Befreiung grundbuchmäßig zum Ausdruck gebracht werden kann.[1])

Diese Bestimmungen geben regelmäßig dahin, daß die nach § 19 GBO. erforderliche Bewilligung durch das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt wird.[2])

Die grundbuchmäßige Verlautbarung geschieht demnach auf Grund des Unschädlichkeitszeugnisses folgendermaßen:

Ist bereits im Augenblick der Abschreibung die Unschädlichkeit wirksam festgestellt, so entspricht es der wahren Rechtslage, wenn die Löschung der Belastungen auf dem nunmehr ja freien Trennstück dadurch erfolgt, daß die Mitübertragung der Belastungen unterbleibt. (§ 47 Abs. 2 GBO.) Wenn das Unschädlichkeitszeugnis erst wirksam wird, nachdem das Trennstück mit den Belastungen abgeschrieben ist, wird ein Löschungsvermerk eingetragen. (§ 47 Abs. 1 GBO.)

Das Unschädlichkeitszeugnis bewirkt also einmal die Befreiung des Trennstücks von den Belastungen des Gesamtgrundstücks, indem es die nach §§ 875, 876 BGB. erforderliche Aufgabeerklärung des Berechtigten und Zustimmung des Drittberechtigten, sowie die Löschung im Grundbuch ersetzt und gibt weiter die Handhabe zur Berichtigung des Grundbuchs, indem er einen Ersatz für die nach § 19 GBO. erforderliche Bewilligung des Berechtigten darstellt.

Anderer Ansicht hinsichtlich der Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses ist Harbarth S. 41 ff. Er führt aus:

de lege ferenda sei es zwar denkbar, daß mit der Rechtskraft des Unschädlichkeitszeugnisses die materiell-rechtliche Befreiung des Trennstücks unmittelbar eintrete, worauf dann das Grundbuch berichtigt werden müßte. Dies sei aber lediglich für die Fälle möglich, in denen das Unschädlichkeitszeugnis nach erfolgter Veräußerung erteilt werde, denn andernfalls sei ja bei Feststellung der Unschädlichkeit das Teilstück noch Bestandteil des Gesamtgrundstücks und könne als solcher nicht befreit werden. Da in den meisten Fällen die Feststellung vor der Abschreibung des Trennstücks erfolge, sei im Interesse einer einheitlichen Ordnung diese Regelung zu verwerfen. Sie würde auch den Grundsätzen des Sachen- und Grundbuchrechts widersprechen. Die Landesgesetze hätten deswegen sämtlich diese Konstruktion verworfen und ließen die Befreiung des Trennstücks von den Belastungen des Stammgrundstücks erst mit der lastenfreien Abschreibung bezw. Löschung eintreten. Die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses sei lediglich die,

[1]) Güthe, II, S. 1468.

[2]) Planck, Bem. 1 d zu Art. 120.

daß es die nach § 19 GBO. erforderliche Bewilligung der Betroffenen ersetze.

Zum Beweis dafür, daß die Landesgesetzgebung dem Unschädlichkeitszeugnis diese Wirkung beigelegt habe, beruft er sich auf Art. 27a Abs. 2 des badischen AG. BGB. und Art. 8 Abs. 1 des württembergischen Gesetzes betr. das Unschädlichkeitszeugnis vom 28. Nov. 1906.

Habarth irrt zunächst in der Annahme, daß Art 120 Abs. 1 EG BGB. es der Landesgesetzgebung überlassen habe, die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses zu bestimmen. Diese Bestimmung nach der materiell-rechtlichen Seite hat der Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. in der oben dargelegten Weise getroffen und hierbei der Landesgesetzgebung keinen Spielraum gelassen. Lediglich die Regelung, wie sich die Befreiung grundbuchmäßig auszuwirken hat, ist den Ländern durch § 83 GBO. vorbehalten.[1])

Die Schwierigkeiten, die Habarth darin sieht, daß häufig bei Wirksamwerden des Unschädlichkeitszeugnisses das Trennstück noch nicht abgeschrieben ist, sind bereits oben widerlegt: die Befreiung tritt dann eben mit der Abschreibung ein.

Würde wirklich durch das Unschädlichkeitszeugnis lediglich die nach § 19 GBO. erforderliche Bewilligung der Betroffenen ersetzt werden[2]), so könnte die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses sehr leicht beseitigt werden. Die Löschung der Belastungen auf dem Trennstück könnte zwar erfolgen, dadurch würde aber mangels der nach § 875 BGB. erforderlichen Aufgabeerklärung das Grundbuch unrichtig. Die Realgläubiger hätten einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB. und die Belastungen müßten wieder eingetragen werden.

Die Länder haben daher die von Habarth behauptete Konstruktion auch keineswegs gewählt, haben vielmehr ihre Bestimmungen entsprechend der hier vertretenen Ansicht getroffen. Die von Habarth zum Beweis seiner Behauptungen angezogenen Gesetzesstellen lauten: „Das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt die Bewilligung der Berechtigten" (Baden) bezw. „das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt nach Eintritt der Rechtskraft die Bewilligung derjenigen Berechtigten, deren Rechte in Wegfall kommen." (Württemberg.) Hiermit wollen die Gesetze die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses nicht begrenzen, sie bestimmen vielmehr nur dessen grundbuchmäßige Bedeutung. Dies ergibt sich für

[1]) So auch Staudinger, Bem. 2 L zu Art. 120, nach dem es der Landesgesetzgebung zukommt, „die Wirkung der Feststellung der Unschädlichkeit inbezug auf die erforderlichen Grundbucheintragungen zu bestimmen".

[2]) So sagt auch Planck, Bem. 1 d zu Art. 120, der aber wohl [lediglich die grundbuchmäßige Auslegung bestimmen will.

Württemberg besonders daraus, daß die genannte Gesetzesstelle in einem Paragraphen enthalten ist, der sich auf das Grundbuch bezieht; für beide Länder ferner daraus, daß die materiell-rechtliche Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses durch eine andere Gesetzesstelle bestimmt ist.

So sagt Art. 27a Abs. 1 Satz 1 des badischen AG. BGB.:

„Wird eine Teilfläche eines Grundstücks veräußert, so wird das Trennstück ohne Einwilligung des Berechtigten von den Belastungen frei, wenn von der zuständigen Behörde festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist."

und ähnlich für Württemberg Art. 1 Abs. 1 a. a. O.:

„Wenn ein Teil eines Grundstücks veräußert wird, so wird dieser Teil (Trennstück) von den Belastungen des Grundstücks ohne Einwilligung der Berechtigten insoweit befreit, als von dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist, festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist (Unschädlichkeitszeugnis)."

Auch nach diesen Gesetzen tritt also die Befreiung des Trennstücks von den Belastungen mit der Wirksamkeit des Unschädlichkeitszeugnisses ohne weiteres ein.[1])

Die Richtigkeit der in dieser Abhandlung vertretenen Ansicht belegen auch die Motive zum EG. S. 201, die sagen:

„Einer Befreiung ohne gleichzeitige Berichtigung des Grundbuchs stehen besondere Bedenken nicht entgegen."

Die gleiche Ansicht vertritt auch Oertmann[2]). Nach ihm wird durch das Unschädlichkeitszeugnis das abzuzweigende Trennstück ohne weiteres frei. Bei den weiteren Worten: „Einer Abschreibung des Trennstücks bedarf es nicht" übersieht er aber, daß aus den oben dargelegten Gründen eine Befreiung erst im Augenblick der Abschreibung eintreten kann.

Aus Güthe's Ausführungen[3]) zu der Frage, ob das Unschädlichkeitszeugnis unter einer Bedingung erteilt werden kann, wie dies z. B. nach Art. 2 des bayerischen Gesetzes betr. das Unschädlichkeitszeugnis ständig geschieht, ist zu entnehmen, daß auch er das Unschädlichkeitszeugnis lediglich als Ersatz der Eintragungsbewilligung ansieht. Er meint nämlich, da eine Eintragungsbewilligung nicht bedingt erteilt werden könne, könne auch das Unschädlichkeitszeugnis

[1]) Für das Mecklenburg-Schwerinsche Recht vgl. Begründung S. 62, wo es heißt: „Ist die Unschädlichkeit der Veräußerung rechtskräftig festgestellt, so erlöschen mit der Veräußerung der Parzelle die auf ihr ruhenden Belastungen ohne weiteres".

[2]) Oertmann, § 85 II 4.

[3]) Güthe, II, S. 1469.

nicht bedingt erlassen werden, da es an die Stelle der Eintragungsbewilligung trete. Wie aber auf Grund einer bedingten Eintragungsbewilligung (nur aufschiebende Bedingungen können überhaupt in Frage kommen) dann eine Eintragung erfolgen könne, wenn der Eintritt der Bedingung nachgewiesen sei [1]), so wäre auch das Unschädlichkeitszeugnis bei diesem Nachweis gültig.

Im Ergebnis richtig, scheint doch die von Güthe gewählte Konstruktion abwegig, da er das Unschädlichkeitszeugnis der Eintragungsbewilligung gleichstellt und die sonstigen Wirkungen des Zeugnisses übersieht. Einmal ist die Eintragungsbewilligung ein Privatrechtsgeschäft, das Unschädlichkeitszeugnis dagegen ein behördlicher Akt; ferner vertritt das Unschädlichkeitszeugnis außer der Eintragungsbewilligung auch die Aufgabeerklärung und Löschung und die hierdurch hervorgerufene Befreiung des Trennstücks ist seine hauptsächlichste und erste Wirkung, während der Ersatz der Eintragungsbewilligung erst danach praktisch werden kann und im wesentlichen nur formelle Bedeutung hat. Daher wirkt sich auch die in einem Unschädlichkeitszeugnis enthaltene Bedingung zunächst auf den Eintritt der Befreiung des Trennstücks aus. Erst wenn die Bedingung eingetreten ist, wird das Teilstück von den Belastungen frei und erst dann wird es praktisch, daß das Unschädlichkeitszeugnis die Eintragungsbewilligung ersetzt. In dieser Hinsicht ist es dann aber nicht mehr von dem Eintritt einer Bedingung abhängig.

Erwähnt sei noch, daß das Unschädlichkeitszeugnis die sonstigen Erfordernisse für die Umschreibung oder Löschung nicht ersetzt. Zur Umschreibung des veräußerten Trennstücks müssen Auflassung, Umschreibungsantrag und Bewilligung vorliegen. Zur Nichtmitübertragung bezw. Löschung der mitübertragenden Belastungen bedarf es eines Antrags.

II. Die Auswirkungen des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. auf die Landesgesetze, unter besonderer Berücksichtigung der Mecklenburg-Schwerinschen Gesetzgebung.

§ 7. Allgemeines.

Alle deutschen Länder haben von dem Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. Gebrauch gemacht, indem sie bereits bestehende Gesetze in Kraft ließen oder sie ergänzten oder neue schufen.[2])

[1]) Güthe, I, S. 426.

[2]) Die einschlägigen Landesgesetze sind für: Anhalt AG. BGB. Art. 55; Baden AG. BGB. Art. 27a—27g; Bayern, Gesetz das Unschädlichkeitszeugnis betr. v. 15. Juni 1898; Braunschweig AG. BGB. §§ 57—61; Bremen AG. BGB. § 23; Hamburg AG. BGB. §§ 35—42; Hessen AG. BGB. Art. 97, 101; Lippe AG.

Es erscheint zu weitführend und für eine allgemeine Abhandlung über das Unschädlichkeitszeugnis nicht von Wert, sämtliche Landesgesetze durchzusprechen. Es mag daher genügen, wenn die in einem Lande getroffene Regelung eingehend besprochen und auf die einschlägigen Gesetze der andern Ländern nur vergleichsweise Bezug genommen wird.

Die für Mecklenburg-Schwerin getroffenen Bestimmungen dürften hier besonders interessieren.[1])

Wie die Grundzüge der bei den einzelnen Ländern über das Unschädlichkeitszeugnis ergangenen Vorschriften im wesentlichen die gleichen sind, so haben auch durchweg die gleichen Gründe die Landesgesetzgeber veranlaßt, von dem Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. Gebrauch zu machen.

Für Mecklenburg-Schwerin[2]) wurde einerseits hervorgehoben, daß im Interesse der Hebung des Realkredits eine größtmöglichste Unantastbarkeit der Rechte der Realgläubiger erstrebenswert sei und man deswegen die lastenfreie Veräußerung von Grundstücksteilen möglichst nur mit Zustimmung der Berechtigten zulassen dürfe. Andererseits aber wurde geltend gemacht, daß das Institut des Unschädlichkeitszeugnisses einem dringenden Bedürfnis der Praxis entgegenkomme. Da unbelastete Grundstücke nur selten seien, die Abschreibung eines belasteten Teilstücks aber durch § 108 AV. BGB. in den meisten Fällen ausgeschlossen sei,[3]) würde die Teilbarkeit eines Grundstücks im Wesentlichen von der Zustimmung der Realgläubiger abhängen. Die hieraus sich ergebenden Schwierigkeiten und wirtschaftlicheu Schädigungen sprächen zwingend dafür, daß durch Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. gewährte Recht auszunutzen, zumal auch das bisherige mecklenburgische Hypothekenrecht unter Umständen die lastenfrei Veräußerung eines

---

BGB. §§ 25—28; Lübeck AG. BGB. §§ 82—87; Mecklenburg-Schwerin AV. BGB. §§ 114—120; Mecklenburg-Strelitz AV. BGB. §§ 112—118; Oldenburg (Lübeck) AG. BGB. §§ 7—11; Oldenburg (Birkenfeld) AG. BGB. §§ 33—37; Preußen AG. BGB. Art. 19, 20, 30 und AG. GBO. Art. 20; Reuß ältere Linie AG. BGB. §§ 84—92; Reuß jüngere Linie AG. BGB. §§ 55—64; Sachsen AG. BGB. §§ 21—27 und VO zum AG. BGB. §§ 20 23; Sachsen-Altenburg AG. BGB. §§ 60—69; Sachsen-Coburg-Gotha AG BGB. Art. 39; Sachsen-Meiningen AG. BGB. Art. 20; Sachsen-Weimar AG. BGB. §§ 162—174; Schaumburg-Lippe Gesetz betr. die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen vom 4. Mai 1899; Schwarzburg-Rudolstadt AG. BGB. Art. 109—121; Schwarzburg-Sondershausen AG. BGB. Art. 29; Waldeck AG. BGB. Art. 13; Württemberg Gesetz betr. die Unschädlichkeitszeugnisse v. 28. Nov. 1906; (Elsaß-Lothringen Gesetz über das Unschädlichkeitszeugnis v. 19. Juni 1906).

[1]) Für Mecklenburg-Strelitz gilt dasselbe.

[2]) Vgl. Diarium Nr. 10, S. 2; Langfeld, Bem. 1 vor § 114.

[3]) Vgl. oben § 1, Note 2.

Grundstückteiles ohne Zustimmung der Realgläubiger gestattete.[1]) Die Interessen der Realgläubiger könnten dadurch gewahrt werden, daß die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses grundsätzlich davon abhängig gemacht werde, „daß dem dinglich Berechtigten für die abveräußerte Fläche eine gleichwertige Realsicherheit gewährt werde" und daß das Gesetz „die Ausstellung des Zeugnisses den Gerichten mithin den Behörden zuweise, welche die denkbar größten Garantien für eine objektive Behandlung der Angelegenheiten böten."[2])

§ 8. Zuständigkeit und Verfahren für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses.

Zuständig für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses ist dementsprechend das Amtsgericht, in dessen Bezirk das fragliche Grundstück liegt. Gehört dieses aber zu einem städtischen Grundbuchbezirk, so hat das städtische Grundbuchamt das Zeugnis zu erteilen (§ 114 AV. BGB.), da dieses die in Betracht kommenden Wertverhältnisse besser beurteilen kann und auch mit einem zum Richteramt befähigten Beamten besetzt ist.[3]) Das Grundbuchamt für ritterschaftliche Landgüter ist nicht zuständig.[4]) [5])

Die Feststellung der Unschädlichkeit erfolgt durch Beschluß[6]) (§ 116 Abs. 1 AV. BGB.) und nur auf Antrag des Grundstückseigentümers oder auf Ersuchen der für das Grundstück zuständigen Verwaltungsbehörde (§ 114 Abs. 1 AV. BGB.) z. B. der Ansiedelungskommission.

Wer vor der Veräußerung des Trennstücks antragsberechtigt ist, ist hiernach klar; fraglich ist aber, ob nach der Veräußerung der neue Eigentümer des Trennstücks den Antrag allein stellen darf.

Vor Beantwortung dieser Frage ist zunächst zu entscheiden, ob die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses nach erfolgter Veräußerung überhaupt zulässig ist.

---

[1]) Vgl. oben § 4 am Ende.
[2]) Diarium Nr. 10, S. 2.
[3]) Diarium Nr. 10, S. 2.
[4]) Langfeldt, Bem. 6 zu § 114.
[5]) Während auch in den meisten übrigen Ländern das Amtsgericht (vgl. für Bayern Art. 1 a. a. O., Württemberg Art. 1, Abs. 1 a. a. O. Hamburg § 35 AG. BGB.) bezw. das Grundbuchamt (vgl. für Sachsen § 21 AG. BGB., Lübeck § 82 AG. BGB., Oldenburg § 7 AG. BGB) zuständig ist, sind die zuständigen Stellen für Preußen und Bremen Verwaltungsbehörden: Für Preußen der Kulturamtsvorsteher, der bei Werten über 1500 Mk. der Genehmigung des Präsidenten des Landeskulturamtes bedarf, bei landschaftlich beliehenen Grundstücken die Kreditdirektion, in Hannover immer die Landeskulturbehörden (§ 1 des Gesetzes vom 3. März 1850, § 2 des Gesetzes vom 27. Juli 1860, § 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 1890, § 1 des Gesetzes vom 25. März 1889, § 16 Abs. 1 Ziff. II, 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 3. Juni 1919, Art. II § 1 der Verordnung vom 19. Januar 1924 (Güthe, I, S. 4469) für Bremen die Kataster-Kommission des Senats (§ 23 AG. BGB.).
[6]) So in allen Ländern.

Für Preußen schließt der Art. 20 Abs. 1 AG. BGB. mit den Worten: „Im Falle der Veräußerung eines Teiles eines Grundstücks ... kann der Teil auf Grund eines Unschädlichkeitszeugnisses der zuständigen Behörde frei ... abgeschrieben werden", die Feststellung der Unschädlichkeit nach erfolgter Veräußerung aus[1]), ebenso für Sachsen § 21 AG. BGB. mit den Worten: „Der Eigentümer eines Grundstücks kann einen Teil des Grundstücks frei von den Belastungen veräußern, wenn festgestellt wird ..."[2]) Dagegen ist in Württemberg die Feststellung nach der Veräußerung ausdrücklich zugelassen durch Art. 4 Abs. 1 a. a. O., nach dem nach der Veräußerung der Erwerber des Trennstücks antragsberechtigt ist.

Für Mecklenburg-Schwerin gibt das Gesetz keinen Anhaltspunkt dafür, wann die Erteilung des Zeugnisses erfolgen darf. Man muß sie deswegen vor wie nach der Veräußerung zulassen.[3])

Als antragsberechtigter Eigentümer ist aber auch nach der Veräußerung nur der Eigentümer des Stammgrundstücks anzusehen. Dies ist aus dem gesamten Wortlaut des § 114 Abs. 1 AV. BGB. zu folgern, wo es andernfalls der „Eigentümer des Grundstückteils" hätte heißen müssen.[4])

Besondere Vorschriften bezüglich des Inhalts des Antrages sind nicht aufgestellt[5]) Es ist auch ohnehin selbstverständlich, daß der Antragsteller seinen Antrag so zu begründen hat, daß eine Nachprüfung der Angelegenheit möglich ist.

Neben einzelnen besonderen Vorschriften ist das Verfahren im übrigen dem FGG. unterworfen.[6])

Hiernach hat das Amtsgericht bezw. Grundbuchamt, soweit der Antrag noch irgendwelcher ergänzender Ermittelungen bedarf, diese von Amtswegen zu veranstalten und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben (§ 12 FGG.). Weist es darauf den Antrag ab, so steht gegen diese Entscheidung nur dem Antragsteller die Beschwerde zu (§ 20 Abs. 2 FGG.). Wird das Unschädlichkeitszeugnis erteilt, so soll dieser Beschluß dem Antragsteller und soweit dies die zuständige Verwaltungsbehörde ist, auch dem eingetragenen Eigentümer, sowie allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten zugestellt werden

---

[1]) Vgl. Güthe II, S. 1469.

[2]) Vg. auch Reuß ältere Linie § 64 AG. BGB., Sachsen-Altenburg § 60 AG. BGB.

[3]) Vgl. Habarth, S. 33.

[4]) Die gleiche Bestimmung des bayer. Gesetzes Art. 4 Abs. 1 wird von Kaisenberg (Bem. 2 zu Art. 1) in gleicher Weise ausgelegt.

[5]) Vgl. dagegen z. B. Art. 4 des bayerischen Gesetzrs.

[6]) So in allen Ländern.

(§ 116 Abs. 1 AV. BGB.). Auf die Zustellung finden die Vorschriften der §§ 4—7 ZVG. entsprechende Anwendung. (§ 116 Abs. 4 AV. BGB.)

Gegen den Beschluß, der die Unschädlichkeit feststellt, steht jedem, dessen Recht dadurch beeinträchtigt wird, — das sind die Realgläubiger, von dessen Rechten das Trennstück befreit werden soll, — die sofortige Beschwerde zu. (§§ 20, Abs. 1, FGG, 116, Abs. 2 AV. BGB.) Sie ist binnen 2 Wochen seit Zustellung des Beschlusses einzulegen. (§ 22 Abs. 1 FGG.) Über diese und über die oben genannte einfache Beschwerde entscheidet das zuständige Landgericht, gegen dessen Entscheidung findet die weitere Beschwerde bezw. weitere sofortige Beschwerde statt, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht (§ 27 und 29 Abs. 2 FGG.).[1])

Wirksam wird das Unschädlichkeitszeugnis mit Rechtskraft gegenüber allen, denen ein Rechtsmittel dagegen zustand.[2]) (§ 116 Abs. 3 AV. BGB.).

§ 9. Die Voraussetzungen für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses.

Die erste Voraussetzung für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses ist stets, daß der Fall der Veräußerung eines Teiles eines belasteten Grundstücks vorliegt. Während es nun in Mecklenburg-Schwerin nicht erforderlich ist, daß es sich um ein Grundstück bestimmter Art handelt, und das Trennstück auch von Lasten aller Art (mit Ausnahme öffentlicher Lasten § 120 Abs. 2 AV. BGB.) durch das Unschädlichkeitszeugnis befreit werden kann, es ferner auch gleich-

[1]) Die Bestimmungen über die Rechtsmittel sind in den einzelnen Ländern sehr verschieden. Teilweise ist, wie in Mecklenburg-Schwerin sowohl gegen den ablehnenden wie gegen den feststellenden Beschluß ein Rechtsmittel gegeben, so z. B. in Württemberg (Art. 7 Abs. 1 a. a. O.) und in Hessen (Art. 99 Abs. 1 AG. BGB.), wo allerdings in allen Fällen die sofortige Beschwerde stattfindet. Ebenso in Braunschweig (§ 59 Abs. 2 AG. BGB.) und in Baden (Art. 27c Abs. 6 AG. BGB.) wo aber die weitere Beschwerde ausgeschlossen ist. Teilweise ist gegen die Feststellung ein Rechtsmittel ausgeschlossen; dann aber ist gegen die Ablehnung die Beschwerde gegeben, so z. B. in Sachsen (§ 25 Abs. 2 AG. BGB.) und in Bayern (Art. 8 a. a. O.). In diesen Fällen untersteht das Rechtsmittel den Vorschriften des FGG. In anderen Ländern ist ausdrücklich nur gegen den ablehnenden Beschluß die Beschwerde unter Ausschluß der weiteren Beschwerde gegeben und das Verfahren den §§ 72 –77 GBO. unterstellt, so z. B. in Sachsen-Meiningen (Art. 20 § 9 AG. BGB.) und in Sachsen-Coburg-Gotha (Art. 39 § 10 AG. BGB.). In Preußen ist für den Geltungsbereich des Gesetzes vom 25. März 1889 gegen die Entscheidung der Landeskulturbehörde kein Rechtsmittel gegeben (§ 9 Abs. 2 a. a. O.). Im übrigen ist gegen die Entscheidung des Kulturamtsvorstehers die Berufung an das Oberlandeskulturamt zulässig. (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 18. Februar 1880, § 2 des Gesetzes vom 3. Juni 1919.)

[2]) Das Gleiche gilt für alle Länder, in denen das Unschädlichkeitszeugnis anfechtbar ist (vgl. für Württemberg Art. 8 Abs. 1 a. a. O., Hessen Art. 99 Abs. 2 AG. BGB.

gültig ist, um welche Art der Veräußerung es sich handelt, lassen andere Länder das Unschädlichkeitszeugnis nur bei Grundstücken bestimmter Art zu und nur gegenüber bestimmten Belastungen und bei bestimmten Arten der Veräußerung. So ist in Braunschweig (§ 57 Abs. 1 AG. BGB.) Oldenburg (§ 7 AG. BGB.), Sachsen-Weimar (§§ 162, 165 AG. BGB.) und Schwarzburg-Rudolstadt (Art. 109, 112 AG. BGB.) die Feststellung der Unschädlichkeit nur möglich, wenn das fragliche Grundstück mit Reallasten, Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden belastet ist. In Preußen außerdem auch, wenn es im Lehens-, Fideikommiß- Erbstammguts- Stammguts- oder Lehnsverband steht (Art. 20 AG. GBO.), in Bayern außer, wenn es in erstgenannter Weise, auch wenn es mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, das sich nicht auf den ersten Fall der Veräußerung beschränkt (Art. 1, 13 Abs. 1 a. a. O.). In allen diesen Fällen kann sich die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses auch nur auf die genannten Belastungen erstrecken. In Bremen ist Voraussetzung, daß die Veräußerung eines Grundstückteiles zum Zwecke einer Grenzregelung erfolgt. (§ 23 Abs. 1 AG. BGB.). In den übrigen Ländern gilt das Gleiche wie in Mecklenburg-Schwerin.

Außer von dem pflichtmäßigen Ermessen der zuständigen Behörde haben die Landesgesetze die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses entsprechend dem in den Motiven[1]) zum Ausdruck gekommenen Willen des Reichsgesetzgebers von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht, deren Erfüllung die Rechte der Realgläubiger sichert.[2]) So ist teilweise die Feststellung der Unschädlichkeit nur zulässig, wenn für die Berechtigten wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit ihres Rechts oder des Trennstücks ein Nachteil nicht zu besorgen ist.[3]) In andern Ländern[4]) ist eine Ausgleichung der Wertminderung z. B. durch Hinterlegung eines entsprechenden Geldbetrages oder durch Zuschreibung eines andern Grundstückteiles erforderlich.[5])

In Mecklenburg-Schwerin ist die Feststellung der Unschädlichkeit unter folgenden Voraussetzungen möglich:

---

[1]) Motive III, S. 59 (vgl. oben § 5).

[2]) Mit Ausnahme von Lübeck, das die Feststellung dem pflichtmäßigen Ermessen der Behörde überläßt und nur hinsichtlich einer Belastung mit wiederkehrenden Geldleistungen zugunsten öffentlich-rechtlicher Korporationen deren Zustimmung fordert.

[3]) So z. B. in Sachsen § 25 Ziff. 1 AV. BGB.; Sachsen-Altenburg § 61 Ziff. 1 AG. BGB.; Reuß ältere Linie § 89 Ziff. 1 AG. BGB.; Reuß jüngere Linie § 59 Ziff. 1 AG. BGB. (hier ist bei Gesamtbelastungen die Größe der Gesamtheit der belasteten Grundstücke der Prüfung zugrunde zu legen. § 59 Abs. 2 AG. BGB.).

[4]) Für Preußen vgl. Güthe, II S. 1449 ff.

[5]) So in Bayern Art. 2 a. a. O.

1) Dem Grundstück muß ein dem veräußerten gleichwertiger Teil zugeschrieben werden (§ 115 Ziff. 1 AV. BGB.). Ist das zugeschriebene Stück lastenfrei, so muß sein tatsächlicher Wert dem Wert des veräußerten Teiles entsprechen, falls es belastet ist, muß die Höhe der Belastungen hinter dem tatsächlichen Wert um so viel zurückbleiben, als der veräußerte Teil Wert hat. Ist auch der zugeschriebene Teil von einem andern Grundstück abgetrennt, so kann auch er durch ein Unschädlichkeitszeugnis lastenfrei geworden sein.[1])

Nach § 890 Abs. 2 BGB. wird der zugeschriebene Teil Bestandteil des Grundstücks und die auf diesem ruhende Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden erstrecken sich auch auf ihn (§§ 1131, 1192, 1199 BGB.),[2]) sodaß durch die lastenfreie Abschreibung die Sicherheit der Gläubiger nicht geschmälert wird.

Oder 2) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks muß ein dem Trennstück gleichwertiges Recht entweder an dem Trennstück oder an dem Grundstück, dem dieser zugeschrieben wird, begründet werden (§ 115 Ziff. 2 AV. BGB.). Dieses Recht wird nach § 96 BGB. Bestandteil des Grundstücks und haftet als solcher den Realgläubigern, kann grundsätzlich auch nur mit deren Zustimmung aufgehoben werden (§ 876 Satz 2 BGB.). Es ist jedoch nicht einzusehen, warum dieses subjektiv dingliche Recht gerade an dem Trennstück oder dem Grundstück des Erwerbers begründet werden soll. Ein gleichwertiges Recht an einem andern Grundstück würde die Gläubiger in gleicher Weise sichern.[3])

Oder 3) es muß ein an dem Grundstück bestehendes Recht, das dem veräußerten Teil gleichwertig ist und den Belastungen, von denen dieser befreit wird im Range vorgeht, gelöscht werden (§ 115 Ziff. 3 AV. BGB.). Wird z. B. durch das Unschädlichkeitszeugnis das Trennstück im Werte von 500 Mk. von dem an zweiter und folgender Stelle eingetragenen Belastungen befreit und dafür eine an erster Stelle eingetragene Hypothek von 500 Mk. gelöscht,[4]) so rücken die Rechte der durch das Unschädlichkeitszeugnis Betroffenen im Range auf und ihnen verbleibt die gleiche Sicherheit wie bisher.

Oder 4) Die Feststellung kann, ohne daß den Gläubigern ein Ausgleich gewährt wird, erfolgen, wenn das Trennstück unbebaut ist und nicht mehr als 5 vom Hundert der Fläche des Gesamtgrundstücks

---

[1]) Langfeld, Bem. 3 zu § 115.

[2]) Vgl. oben § 2 Note 1.

[3]) Langfeld, Bem. 4 zu § 115 nimmt an, daß dies Recht als Entgelt für die Veräußerung der Parzellen gewährt wird. Nach dem Gesetz braucht dies aber nicht der Fall zu sein. Die Veräußerung kann sehr wohl gegen Zahlung eines Kaufpreises erfolgt sein und das Recht unabhängig davon begründet werden.

[4]) Langfeld, Bem. 5 zu § 115.

ausmacht. Ist einigen Berechtigten gegenüber von dieser Vorschrift schon einmal Gebrauch gemacht, so ist die erneute Anwendung nicht zulässig, wenn der früher abgetrennte und der jetzt abzutrennende Teil zusammen mehr als 5 vom Hundert der Gesamtfläche betragen. Von solcher beabsichtigten lastenfreien Abschreibung ist den aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten durch das Amtsgericht bezw. Grundbuchamt stets Mitteilung zu machen. Diese können dann die Feststellung der Unschädlichkeit dadurch unterbinden, daß sie innerhalb eines Monats unter Glaubhaftmachung ihrer Benachteiligung Widerspruch erheben (§ 115 Ziff. 4 AV. BGB.). Sie können beispielsweise vorbringen, daß auf dem abzuschreibenden Teil ein Minerallager vorhanden und dieser dadurch besonders wertvoll ist,[1]) oder daß das Grundstück schon ohnehin kaum zur Deckung der Belastungen ausreicht. Ein Beweis für die Richtigkeit der vorgebrachten Tatsachen ist nicht erforderlich, es genügt, wenn das Vorbringen so begründet wird, daß es glaubhaft erscheint.

Bei Vorliegen dieser Erfordernisse ist nun keineswegs das Unschädlichkeitszeugnis in jedem Falle zu erteilen, vielmehr setzt jetzt das pflichtmäßige Ermessen des Amtsrichters bezw. Grundbuchbeamten ein, und nur wenn der zu der Ansicht kommt, daß die Abschreibung des Trennstücks dem Berechtigten nicht schädlich ist, hat er die beantragte Feststellung zu treffen.

§ 10. Ergänzendes hinsichtlich der Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses.

Die Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses sind im wesentlichen schon oben in § 6 dargestellt. Hier sind lediglich die landesgesetzlichen Bestimmungen nachzutragen.

Entsprechend dem oben Gesagten, wonach die materielle Befreiung des Trennstücks eintreten muß, sobald ein wirksames Unschädlichkeitszeugnis vorliegt, und das Trennstück abgeschrieben ist, haben auch die Länder die Regelung getroffen, indem sie, wie Mecklenburg-Schwerin in enger Anlehnung an den Wortlaut des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. bestimmen, daß im Falle der Veräußerung eines Grundstückteiles dieser Teil von den Belastungen des Grundstücks befreit wird, wenn die Unschädlichkeit für die Betroffenen festgestellt wird (§ 114 Abs. 1 AV. BGB.)[2]), oder indem sie vorschreiben, daß der Eigentümer eines

[1]) Langfeld, Bem. 6 zu § 116.

[2]) So z. B. Schaumburg-Lippe (§ 1 a. a. O.), Reuß jüngere Linie (§ 55 AG. BGB.) und auch die oben § zitierten württembergischen und badischen Bestimmungen.

Grundstücks einen Grundstücksteil frei von den Belastungen des Grundstücks veräußern kann, wenn die Unschädlichkeit festgestellt ist.[1])

Diese letzte Formulierung sagt dasselbe wie Art. 120 Abs. 1 EG. BGB., nämlich daß die Freiheit des Trennstücks mit der Veräußerung eintritt. Eine nur scheinbare Abweichung hiervon enthalten die Ausführungsgesetze Hamburgs und Bremens, indem sie sagen, daß der veräußerte Grundstücksteil „ohne Mitübertragung der Belastungen des Grundstücks abgeschrieben werden" (§ 35) bezw. „von den Belastungen des Grundstücks ohne Zustimmung der Berechtigten befreit werden" kann (§ 23 Abs. 1). Dieser Wortlaut bringt gleichzeitig die Bedeutung des Unschädlichkeitszeugnisses für das Grundbuch zum Ausdruck und läßt daher die materiell-rechtliche Wirkung nicht so scharf erkennen.[2])

Es ist oben ebenfalls schon darauf hingewiesen, daß die Länder von dem Vorbehalt des § 83 GBO., nachdem sie bestimmen können, in welcher Weise sich die materiell-rechtliche Befreiung des Trennstücks grundbuchmäßig auszuwirken hat, im wesentlichen durch die Vorschrift Gebrauch gemacht haben, daß das Unschädlichkeitszeugnis die Bewilligung der Berechtigten ersetzt. Für Mecklenburg-Schwerin findet sich diese Bestimmung im § 117 Abs. 2 AV. BGB.[3]) Die Bedeutung dieser Gesetzstelle ist oben eingehend erläutert, so daß sich hier ein erneutes Eingehen darauf erübrigt.

Um zu vermeiden, daß die lastenfreie Abschreibung des Trennstücks erfolgt, ohne daß gleichzeitig die zum Schutz der Realgläubiger aufgestellten Voraussetzungen erfüllt werden, haben einzelne Landesgesetze angeordnet, daß die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses von dem Eintritt einer Bedingung, nämlich der Verwirklichung des er-

---

[1]) So z. B. Sachsen (§ 21 AG. BGB.), Sachsen-Altenburg (§ 60 AG. BGB.), Reuß ältere Linie (§ 84 AG. BGB.), Hessen (Art. 97 Ziff. 1 AG. BGB.), Lübeck (§ 82 AG. BGB.).

[2]) Im Widerspruch mit Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. steht das Gesetz Elsaß-Lothringens. Obgleich es im § 1 Abs. 1 in Uebereinstimmung mit Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. bestimmt, daß das Trennstück befreit wird, wenn die Unschädlichkeit festgestellt wird, sagt § 5 Abs. 1, daß die Befreiung des Trennstücks von den Belastungen des Grundstücks mit der Löschung eintritt. Soweit die Feststellung der Unschädlichkeit vor Umschreibung des Trennstücks erfolgt, bestimmt dieser Paragraph zwar im allgemeinen nichts anderes als Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. und § 1 Abs. 1. Wohl aber für die Fälle, in denen die Erteilung des Zeugnisses erst nach der Abschreibung des Trennstücks erfolgt oder die Belastungen bei der Abschreibung versehentlich mitübertragen sind. Hier widerspricht § 5 dem § 1 und wird auch durch Art. 120 EG. BGB. nicht gedeckt, so daß er als nichtig anzusehen ist.

[3]) Es sei noch darauf hingewiesen, daß sich die lediglich grundbuchliche Bedeutung dieser Vorschrift für Mecklenburg-Schwerin auch daraus ergibt, daß der gesamte § 117 AV. BGB. sich auf das Grundbuch bezieht.

forderlichen Ausgleichs abhängig gemacht wird[1]), oder daß die grundbuchmäßige Verlautbarung der Wirkung nicht ohne Herbeiführung dieses Ausgleichs vorgenommen werden darf.[2])

Mecklenburg-Schwerin hat den letzten Weg gewählt und bestimmt, daß die Abschreibung des veräußerten Teils von dem Grundstück erst mit der Eintragung der nach § 115 Ziff. 1—3 AV. BGB. notwendigen Rechtsänderungen erfolgen soll. In entsprechender Anwendung auf den Fall, daß die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses erst nach der Abschreibung des Trennstücks erfolgt ist, heißt dies, daß die Berichtigung des Grundbuchs erst mit Herbeiführung des Ausgleichs vorzunehmen ist.

Hat das Unschädlichkeitszeugnis den veräußerten Grundstücksteil von einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld befreit und ist über diese Belastungen ein Brief erteilt, oder ist die Hypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber, aus einem Wechsel oder aus einem andern Papier, das durch Indossament übertragen werden kann, bestellt, so ist abweichend von § 42—44 GBO. die Vorlegung der Briefe oder Urkunden nicht erforderlich. Wird der Brief vorgelegt, so ist darauf die Abtrennung des Grundstücksteils zu vermerken. Das Grundbuchamt kann auch nachträglich die Vorlegung des Briefs verlangen und hat dann einen entsprechenden Vermerk darauf vorzunehmen.[3]) (§§ 117 Abs. 3, 100 Abs. 2 AV. BGB.) Diese Vorschrift dient dazu, die infolge der Feststellung der Unschädlichkeit erforderliche Grundbuchberichtigung zu erleichtern. Wäre z. B. die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses deswegen vonnöten gewesen, weil ein Hypothekengläubiger nur unter Schwierigkeiten zu erreichen war, so würden sich für die Wirkung der Hypothek auf dem Trennstück die gleichen Schwierigkeiten ergeben, wenn die Vorlage des Briefes erforderlich wäre.

Die Feststellung der Unschädlichkeit braucht nicht bezüglich aller auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu erfolgen, sie kann auf einzelne Belastungen beschränkt werden. (§ 111 Abs. 2 AV. BGB.)[4]) Dies wird z. B. dann geschehen, wenn nach Ansicht der Behörde die lastenfreie Abschreibung nur für einzelne Berechtigte unschädlich ist, oder

---

[1]) So z. B. Bayern (Art. 2 a. a. O.), Hessen (Art. 98 Abs. 2 AG. BGB.), Baden (Art. 27b Abs. 2 AG. BGB.).

[2]) So z. B. Preußen Art. 20 AG. BGB., Lippe (§ 28 Abs. 1 AG. BGB.).

[3]) So in allen Ländern.

[4]) Eine solche Bestimmung befindet sich in zahlreichen Landesgesetzen, z. B. in Lübeck (§ 84 AG. BGB.), in Oldenburg (§ 9 AG. BGB.), in Braunschweig (§ 57 Abs. 2 AG. BGB.).

wenn einige Gläubiger ihr zugestimmt haben, hinsichtlich derer Rechte, also die Unschädlichkeit nicht mehr festgestellt zu werden braucht.

Von öffentlichen Lasten [1]) wird das Trennstück nicht befreit (§ 120 Abs. 2 AV. BGB.). [2]) Die Bestimmung über die öffentlichen Lasten ist Sache der zuständigen Verwaltungsbehörde nach Maßgabe des öffentlichen Rechts. [3])

Nach Langfeld [4]) soll auch die Veräusserung von Teilen aus Lehngütern, Fideikommis oder Erpachtgrundstücken unter § 114 AV. BGB. fallen. Dem ist insoweit zuzustimmen, als das Unschädlichkeitszeugnis die Trennstücke von den bisher in dieser Abhandlung besprochenen Belastungen und dem Teil aus einem Erbpachtgrundstück auch von dem Erbpachtrecht befreit, denn dieses ist auch als Grundstücksbelastung anzusehen [5]). Dagegen unterliegen Lehen oder Fideikommisgüter als solche keiner Belastung im Sinne des § 114 AV. BGB., sondern Eigentumsbeschränkungen. Von diesen Beschränkungen können sie nicht auf Grund von § 114 AV. BGB. durch ein Unschädlichkeitszeugnis befreit werden. Wenn das Gesetz diese Befreiung ermöglichen wollte, hätte es, wie die preußischen, bayrischen, württembergischen und andere Gesetze ausdrückliche dahingehende Bestimmungen treffen müssen. [6]) Diese würden aber nicht auf Art. 120 EG. BGB. sondern auf Art. 59 EG. BGB. beruhen.

Über den Inhalt des Unschädlichkeitszeugnisses gibt das Mecklenburg-Schwerinsche Recht keine Vorschriften [7]). Es wird daher so zu gestalten sein, daß der Zweck des Zeugnisses klar erkennbar ist. Das fragliche Grundstück muß bezeichnet werden, ebenso der zu veräußernde Teil und die als Ausgleich für die Realgläubiger eintretende Rechtsänderung, bezw. ist festzustellen, daß das Trennstück nicht mehr als 5 vom Hundert der gesamten Grundstücksfläche ausmacht. Ferner muß zum Ausdruck kommen, welchen Belastungen gegenüber das Zeugnis wirken soll und endlich, daß die mit der Veräußerung eintretende Rechtsänderung für die betroffenen Gläubiger unschädlich ist.

---

[1]) Eine beispielsweise Aufzählung öffentlicher Lasten findet sich im § 85 AV. BGB.
[2]) So in allen Ländern mit Ausnahme von Reuß jüngerer Linie (§ 61 AG. BGB.).
[3]) Langfeld, Bem. 2 zu § 120.
[4]) Langfeld, Bem. 2 zu § 114.
[5]) Wolff, § 104.
[6]) Vgl. Habarth, S. 15 ff.
[7]) Vgl. dagegen Art. 5 Abs. 2 und 3 des bayerischen Gesetzes.

C. Das Unschädlichkeitszeugnis in anderen Fällen.

I. Art. 120 Abs. 2 EG. BGB. und seine Auswirkung auf die Landesgesetze unter besonderer Berücksichtigung der Mecklenburg-Schwerinschen Gesetzgebung.

§ 11. Allgemeines.

Bisher ist nur von dem Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Veräußerung eines Grundstückteiles gesprochen worden. Es ist dies aber nicht der einzige Fall, für den das EG. BGB. den Landesgesetzen Bestimmungen über Unschädlichkeitszeugnisse gestattet, wohl aber ist es der wichtigste und er ist deswegen im voraus zusammenhängend behandelt.

Während von dem Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. sämtliche Länder Gebrauch machten, enthalten zu den jetzt zu behandelnden Fällen des Art. 120 Abs. 2 EG. BGB. die Gesetze der meisten Länder nur zu einzelnen Punkten Vorschriften[1]), und so weit sie Bestimmungen treffen, haben sie sich im wesentlichen darauf beschränkt, die zu dem Vorbehalt des Art. 120 Abs. 1 EG. BGB. gegebenen Vorschriften für entsprechend anwendbar zu erklären.

Mecklenburg-Schwerin[2]) hat das durch Art. 120 Abs. 2 EG. BGB. gegebene Recht voll ausgenutzt, weil „solche Vorschriften unter Umständen auch für die einheimischen Verhältnisse von Wert sein dürften."[3])

Bezüglich der Ausdehnung des Vorbehalts auf die Landesgesetze sollen auch hier die Mecklenburg-Schwerinschen Vorschriften besonders berücksichtigt werden.

§ 12. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Verteilung einer Reallast bei einer Grundstücksteilung.

Nach dem bisher Ausgeführten kann bei der Veräußerung eines Teiles eines mit einer Reallast belasteten Grundstücks der veräußerte Teil durch das Unschädlichkeitszeugnis von der Reallast befreit werden. Art. 120 Abs. 2 Ziff. 1 EG. BGB. gestattet nun den Landesgesetzen auch Bestimmungen zu treffen, nach denen die Reallast ohne Mitwirkung der Berechtigten auf die einzelnen Grundstücksteile verteilt

[1]) Von dem Vorbehalt machten keinen Gebrauch: Bremen, Braunschweig, Hamburg, Lippe, Oldenburg und Waldeck. Außer den beiden Mecklenburg machten von allen drei Ziffern Gebrauch: Reuß ältere Linie, Reuß jüngere Linie, Schwarzburg-Rudolstadt, ferner Sachsen und Sachsen-Altenburg, die aber von dem Vorbehalt in Ziff. 3 nur bezüglich Art. 52 EG. BGB. Gebrauch machten. Im übrigen trafen Bestimmungen zu Ziff. 1 Hessen und Preußen; zu Ziff. 2 Anhalt, Baden, Bayern, Hessen, Lübeck, Schwarzburg-Sondershausen, Sachsen-Coburg-Gotha, Sachsen-Meiningen, Sachsen-Weimar, Schaumburg-Lippe und Württemberg; zu Ziff. 3 Bayern, Sachsen-Meiningen, Sachsen-Weimar und Schaumburg-Lippe.

[2]) Für Mecklenburg-Strelitz gilt auch hier das Gleiche.

[3]) Begründung S. 63.

wird, wenn die zuständige Behörde feststellt, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist. Der abgetrennte Grundstücksteil braucht hier nicht veräußert zu werden, jedoch wird meistens nur bei der Veräußerung ein Bedürfnis für die Verteilung vorliegen.

Wie bei der Teilung eines reallastbelasteten Grundstücks die Haftung des abgetrennten Teiles sich grundsätzlich fortsetzt, ist oben § 2 ausgeführt. Falls nun die Reallast auf die Grundstücksteile verteilt werden soll, ist nach §§ 877, 873 Abs. 1 BGB. erforderlich, daß der Grundstückseigentümer und der Reallast-Berechtigte sich über die Verteilung einigen, ein eventuell Drittberechtigter zustimmt und die Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen wird. Zur Eintragung im Grundbuch müssen die Bewilligung des Berechtigten und die Zustimmung des Dritten dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO. vorliegen.

Für die Herbeiführung dieser rechtsgeschäftlichen Änderung können sich die gleichen Schwierigkeiten ergeben, wie im Falle der Befreiung eines Grundstücksteiles. Die völlige Befreiung des Trennstücks durch ein Unschädlichkeitszeugnis kann dadurch unmöglich sein, daß die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllbar sind. Deswegen hat das EG. BGB. den Landesgesetzen die Möglichkeit gegeben, die Parzellierung eines Grundstücks auch dadurch zu erleichtern, daß sie die Verteilung einer Reallast ohne Mitwirkung der Berechtigten gestatten können, was besonders für die Länder von Wichtigkeit ist, in denen nach den bisherigen Gesetzen bei einer Grundstücksteilung die Reallast ständig verteilt wurde.[1])

Die Regelung der Einzelheiten ist auch hier den Ländern überlassen.

Wie überall, so wird auch in Mecklenburg-Schwerin das Unschädlichkeitszeugnis von den gleichen Behörden erteilt, wie bei der Veräußerung eines Grundstücksteiles (§ 119 Abs. 1 und 3 AV. BGB.). Ebenso unterliegt auch das Verfahren den oben dargelegten Vorschriften (§§ 119 Abs. 2, 116, 117 AV. BGB.). Wenn auch nicht besonders bestimmt ist, daß in diesem Falle die Feststellung nur auf Antrag erfolgt, und auch über das Antragsrecht nichts besonderes gesagt ist, muß man doch annehmen, daß der § 114 AV. BGB. so weit er hierüber Vorschriften gibt, auch auf diesen Fall anzuwenden ist.

Von besonderen Voraussetzungen ist die Erteilung des Zeugnisses hier nicht abhängig gemacht. Es ist demnach dem pflichtmäßigen Ermessen des Amtsgerichts bezw. Grundbuchamts überlassen, ob die Un-

[1]) So z. B. in Sachsen (Planck, Bem. 2 zu Art. 120).

schädlichkeit festgestellt werden kann. Die Bestimmungen der Länder nach denen die Feststellung an die Voraussetzung geknüpft ist, daß die Sicherheit der Berechtigten nicht beeinträchtigt wird (Hessen Art. 98, Ziff. 3 AG. BGB., Reuß ältere Linie § 89 Ziff. 2 AG. BGB., Sachsen § 25 Ziff. 2 AG. BGB.) schaffen für die Berechtigten auch keine größere Sicherheit als das Mecklenburg-Schwerinsche Recht, das sich besonderer Bestimmungen enthält. Denn wenn die Sicherheit der Berechtigten durch die Verteilung beeinträchtigt wird, ist diese ihnen schädlich und der Antrag auf Feststellung der Unschädlichkeit ist abzulehnen.[1]) Völlig unverständlich ist die für Reuß jüngerer Linie (§ 59 Ziff. 1 AG. BGB.) getroffene Vorschrift, nach der die Unschädlichkeit nur festgestellt werden darf, wenn wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit seines Rechts oder des veräußerten Grundstückteiles für den Berechtigten ein Nachteil offenbar nicht zu besorgen ist. Für den Fall der völligen Befreiung eines Trennstücks durch ein Unschädlichkeitszeugnis ist solche Bestimmung zweckmäßig, aber hier kann sie auch in sinngemäßer Anwendung die Möglichkeit der Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses nur beschränken, ohne die Interessen der Gläubiger irgendwie zu sichern.

Wie im Falle der Veräußerung eines Grundstückteiles die hauptsächlichsten Wirkungen des Unschädlichkeitszeugnisses durch das EG. BGB. festgelegt sind, so ist dies auch für die jetzt zu behandelnden Fälle geschehen. Art. 120 Abs. 2 Ziff. 1 EG. BGB. bestimmt, daß durch die Feststellung der Unschädlichkeit die Reallast auf die einzelnen Grundstücksteile verteilt wird. Die Verteilung ist also vollzogen, sobald ein wirksames Unschädlichkeitszeugnis vorliegt und das Grundstück geteilt ist. Das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt demnach die Einigung des Grundstückseigentümers mit dem Reallastberechtigten, notfalls die Zustimmung eines Drittberechtigten und die Eintragung. Bestimmungen bezüglich der Richtigstellung des Grundbuchs haben auch hier die Landesgesetze auf Grund von § 83 GBO. zu treffen, was wie oben regelmäßig durch die Vorschrift geschehen ist, daß die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen des Berechtigten bezw. Drittberechtigten durch das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt werden. (Für Mecklenburg-Schwerin vgl. §§ 119 Abs. 2, 117 Abs. 2 AV. BGB.) Die Verlautbarung der Rechtsänderung im Grundbuch geschieht in der Weise, daß entweder bei der Abschreibung des Grundstückteiles der

[1]) Die Verteilung der Reallast wird die Einziehung der einzelnen Leistungen stets erschweren und ist daher im Grunde genommen den Berechtigten immer schädlich. Sinngemäß kann es aber hierauf nicht ankommen, sondern nur darauf, ob die Sicherheit der Berechtigten beeinträchtigt wird. (Planck, Bem. 2 zu Art. 120.)

auf diesen fallende Teil mitübertragen und gleichzeitig auf dem Restgrundstück die Reallast in dieser Höhe gelöscht wird oder, falls die Reallast schon auf das Teilstück übertragen war, das Grundbuch entsprechend berichtigt wird.

Mecklenburg-Schwerin hat in § 119 Ziff. 1 AV. BGB. bestimmt, daß es bei Vorliegen eines Unschädlichkeitszeugnisses „im Falle der Teilung eines mit einer Reallast belasteten Grundstücks für die Verteilung der Reallast auf die einzelnen Teile des Grundstücks nicht der Zustimmung der Berechtigten" bedarf.[1]) Nur dem Wortlaut nach zu urteilen wird hier die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses dahin festgelegt, daß es die Zustimmung des Berechtigten ersetzt. Daß es nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sein kann, dies mit der Vorschrift zum Ausdruck zu bringen, ergibt sich daraus, daß materiellrechtlich zu der Verteilung nicht Zustimmung, sondern Einigung und Eintragung erforderlich ist, und daß die Bedeutung des Unschädlichkeitszeugnisses für das Grundbuch schon an einer anderen Stelle bestimmt ist. Man muß schon unterstellen, daß der Gesetzgeber sich ungenau ausgedrückt hat und zum Ausdruck bringen wollte, daß zur Verteilung die Mitwirkung des Berechtigten und die Eintragung nicht erforderlich sei.

§ 13. Das Unschädlichkeitszeugnis im Falle der Aufhebung eines subjektiv dinglichen Rechts.

Ein dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks an einem andern Grundstück zustehendes Recht (Vorkaufsrecht, Grunddienstbarkeit, Reallast, Ueberbau- und Notwegrente) ist nach § 96 BGB. als Bestandteil des herrschenden Grundstücks anzusehen und haftet als solcher dem Realgläubiger. Zur Aufhebung eines solchen Rechtes, die nach § 875 Abs. 1 BGB. durch Aufgabeerklärung und Löschung des Rechts im Grundbuch erfolgt, ist nach § 876 Satz 2 BGB. die Zustimmung desjenigen, mit dessen Recht das herrschende Grundstück belastet ist, erforderlich, soweit sein Recht durch die Aufhebung berührt wird.[2]) Für die Löschung des Rechts im Grundbuch muß die Zustimmung des Dritten in der Form des § 29 GBO. vorliegen. Grundbuchmäßig bedarf es der Zustimmung des Dritten dann nicht, wenn das Recht auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks nicht

[1]) Andere einschlägige Landesgesetze sagen im wesentlichen, daß der Grundstückseigentümer die Reallast auf die einzelnen Grundstücksteile ohne Zustimmung des Berechtigten verteilen kann. (Vgl. für Sachsen § 26 AG. BGB., Sachsen-Altenburg (§ 42 AG. BGB., Hessen Art. 97 Ziff. 3 AG. BGB.)

[2]) Unberührt bleibt z. B. ein Nießbrauch durch Aufhebung eines für das Nießbrauchgrundstück bestehenden Vorkaufsrechts.

nach § 8 GBO. eingetragen ist (§ 21 GBO.). Dann wird aber durch die Löschung das Grundbuch unrichtig und dem Drittberechtigten steht ein Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB. zu.

Die Zustimmungserklärungen der Drittberechtigten werden häufig nur unter den gleichen Schwierigkeiten beizubringen sein, wie die Erklärungen in den vorgenannten Fällen. Da aber die Aufhebung eines subjektiv-dinglichen Rechts wirtschaftlich durchaus erstrebenswert sein kann, z. B. wenn das Bestehen des Rechts für das herrschende Grundstück bedeutungslos, die Aufhebung für das belastete Grundstück aber sehr wertvoll ist, will das Gesetz die Aufhebung nicht an solchen Schwierigkeiten scheitern lassen und gibt daher den Landesgesetzen die Möglichkeit, auch hier durch ein Unschädlichkeitszeugnis zu helfen, indem es im Art. 120 Abs. 2 Ziff. 2 EG. BGB. bestimmt, daß die Landesgesetze die Aufhebung eines subjektiv-dinglichen Rechts ohne Zustimmung der Realgläubiger des herrschenden Grundstücks zulassen können, wenn die Unschädlichkeit der Rechtsänderung festgestellt wird.

Auch hier sind alle Einzelheiten von den Ländern zu regeln.

Bezüglich der Zuständigkeit und des Verfahrens haben die Landesgesetze, die für den zuerst behandelten Fall gegebenen Bestimungen für anwendbar erklärt. Für Mecklenburg-Schwerin gilt auch hier das im vorigen Paragraphen Gesagte.

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Unschädlichkeit festgestellt werden kann, ist dadurch geregelt, daß die für den Fall der Veräußerung eines Grundstückteils gegebenen Vorschriften für entsprechend anwendbar erklärt sind.[1]) (§§ 119 Abs. 2, 115 AV. BGB.)

Demnach ist hier die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses davon abhängig, daß für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ein dem aufgehobenen gleichwertiges Recht an einem andern Grundstück begründet wird, oder eine dem aufgehobenen Recht gleichwertige Belastung des Grundstücks gelöscht wird, die dem Recht derjenigen, deren Zustimmung ersetzt werden soll, im Range vorgeht.

Eine entsprechende Anwendung von § 115 Ziffer 2 AV. BGB. erscheint ausgeschlossen oder aber man würde danach die gleiche Voraussetzung zu fordern haben, wie nach § 115 Ziffer 1 AV. BGB.

Zweifelhaft erscheint auch die Anwendungsmöglichkeit von § 115 Ziff. 1 AV. BGB. Billigerweise wird man hier wohl zu dem Ergebnis kommen müssen, daß das Unschädlichkeitszeugnis dann erteilt

[1]) So im wesentlichen auch in den andern Ländern. (Vgl. z. B. für Bayern Art. 15 a. a. O., Sachsen § 25 Ziff. 1 AG. BGB., Sachsen-Altenburg § 64 Ziff. 1 AG. BGB., Württemberg Art. 12 a. a. O.)

werden darf, wenn das aufzuhebende Recht im Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks unbedeutend ist, zum mindesten aber nicht mehr als 5 vom Hundert des Grundstückswertes ausmacht. Aber auch nur dann, wenn nicht ein Berechtigter, nach dem ihm von der beabsichtigten Aufhebung Mitteilung gemacht ist, innerhalb Monatsfrist unter Glaubhaftmachung seiner Benachteiligung widerspricht, und auch dann nicht, wenn von dieser Vorschrift schon einmal Gebrauch gemacht ist, sei es bei der Veräußerung eines Grundstückteils, sei es bei der Aufhebuung eines subjektiv-dinglichen Rechts und die Wertminderung des Grundstücks zusammen mehr als 5 vom Hundert ausmachte.

Die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses ergibt sich auch für diesen Fall aus Art. 120 EG. BGB. Es heißt in Ziff. 2, daß zur Aufhebung „die Zustimmung derjenigen nicht erforderlich ist, zu deren Gunsten das Grundstück des Berechtigten belastet ist". In gleicher Weise bestimmt die Mecklenburg-Schwerinsche Ausführungs-Verordnung die Wirkung des § 119 Ziff. 2 [1]). Von den vorher behandelten Fällen weicht die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses hier dadurch ab, daß nicht mit der wirksamen Feststellung der Unschädlichkeit bereits eine Rechtsänderung eintritt. Es wird nur die Zustimmung zu der Aufhebung des Rechts ersetzt, und zwar die materiell-rechtliche und die grundbuchmäßig erforderliche (§§ 119, 117 Abs. 2 AV. BGB.) Die Aufhebung selbst erfolgt hier nach allgemeinen Regeln.

§ 14. Das Unschädlichkeitszeugnis bei Entschädigungsansprüchen.

Bei der Versicherung eines Gebäudes, das einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld unterliegt, steht für den Schadensfall den Gläubigern ein gesetzliches Forderungspfandrecht entsprechend §§ 1279 ff. BGB. an dem Entschädigungsanspruch zu, (§§ 1128 Abs. 2, 1192, 1199 BGB.), ohne daß sie die Forderung beschlagnahmt zu haben brauchen. Der Versicherer wird also durch Zahlung an den Versicherten allein den Gläubigern gegenüber nicht befreit (§ 1281 BGB.), wenn nicht diese der Zahlung zugestimmt haben.

Da es in vielen Fällen sehr schwierig sein wird, die Zustimmung der Gläubiger herbeizuschaffen und hierdurch die Auszahlung der Entschädigungssumme wesentlich hinausgezögert werden kann, bestimmt § 1128 Abs. 1 BGB., daß der Versicherer mit befreiender Wirkung gegenüber den Gläubigern dann an den Versicherten allein zahlen kann, wenn den Gläubigern von dem Eintritt des Schadens durch

[1]) So auch die anderen Länder.

den Versicherten oder den Versicherer Mitteilung gemacht ist und sie nicht binnen eines Monats seit der Mitteilung der Zahlung widersprechen oder aber falls die Anzeige z. B. wegen Unbekanntheit des Namens oder Aufenthalts der Gläubiger untunlich ist, der Widerspruch nicht innerhalb eines Monats seit der Fälligkeit der Entschädigungssumme erfolgt.

Der Versicherer kann sich nicht darauf berufen, daß er aus dem Grundbuch ersichtliche Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden nicht gekannt habe (§ 1128 Abs. 2 BGB.).

Wie die Entschädigungssumme bei einer Gebäudeversicherung, so wird auch die dem Eigentümer einer beweglichen oder unbeweglichen Sache für eine auf Grund eines Reichsgesetzes erfolgte Entziehung, Beschädigung oder Benutzung der Sache oder Beschränkung des Eigentums an der Sache zu zahlende Entschädigungssumme, falls einem Dritten ein Recht an der Sache zusteht, für welches keine besondere Entschädigung gewährt wird, von dem Recht des Dritten ergriffen. Dem Dritten stehen, soweit sein Recht beeinträchtigt wird, die gleichen Rechte am Entschädigungsanspruch zu, die ihm im Falle des Erlöschens seines Rechts durch Zwangsversteigerung an dem Erlöse zusteben (Art. 52 EG. BGB.). In solchem Falle tritt bei beweglichen Sachen der Erlös an die Stelle des Pfandes (§ 1247 Satz 2 BGB.). Bei Grundstücken tritt an die Stelle des Rechts der Anspruch auf den entsprechenden Betrag der Entschädigungsforderung, soweit das Recht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet ist. Ist das Recht nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet, so ist sein Wert zu ermitteln und der Anspruch hierauf gegen die Entschädigungssumme tritt an die Stelle des Rechts. Bei einem Nießbrauch, einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast von unbestimmter Dauer ist Wertersatz durch Zahlung einer dem Jahreswert gleichkommenden Rente zu leisten. Bei einem ablösbaren Recht wird die Höhe der Ersatzleistung durch die Ablösungssumme bestimmt. (§ 92 ZVG.).

Mit befreiender Wirkung gegenüber dem Drittberechtigten kann der Entschädigungspflichtige auch hier nur zahlen, wenn dieser zustimmt.

Wenn die Entschädigung dem Eigentümer eines Grundstücks zu zahlen ist, so gelten hierfür mit einigen Besonderheiten die gleichen Vorschriften wie bei der Entschädigungssumme aus einer Gebäudeversicherung. Auch die Zustimmung der Drittberechtigten zur Auszahlung kann in gleicher Weise ersetzt werden. (Art. 53 EG. BGB.)

Die erwähnten Rechte Dritter an den Entschädigungsansprüchen können einer schnellen Lösung der Entschädigungsfrage oft hindernd

im Wege stehen und so die Interessen der Beteiligten schädigen. Aus diesem Grunde können auch für diese Fälle die Landesgesetze Unschädlichkeitszeugnisse vorsehen, durch die die Entschädigungsansprüche von den Rechten Dritter befreit werden. (Art 120 Abs. 2 Ziff. 3 EG. BGB.)

Die näheren Bestimmungen über die Feststellung der Unschädlichkeit treffen auch wieder die Landesgesetze.

Für Mecklenburg-Schwerin gilt hinsichtlich der Zuständigkeit und des Verfahrens das Gleiche wie in den bisher besprochenen Fällen.[1]) (§ 119 AV. BGB.) Bei der Enteignung einer beweglichen Sache ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Sache befindet, immer zuständig, auch dann, wenn diese sich im Bezirk eines städtischen Grundbuchamtes befindet, denn die Grundbuchämter können nur bei Grundstücken zuständig sein.

Hinsichtlich der Voraussetzungen, unter denen die Unschädlichkeit festgestellt werden kann, gilt das für den Fall der Veräußerung eines Grundstückteiles Bestimmte in entsprechender Anwendung.[2]) (§§ 119 Abs. 2, 115 AV. BGB.) Allgemein läßt sich dazu nur sagen, daß die Feststellung grundsätzlich davon abhängig ist, daß den Drittberechtigten ein Ausgleich gewährt wird oder daß wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des Entschädigungsanspruchs für die Rechte der Betroffenen kein Nachteil zu befürchten ist. Wie die entsprechende Anwendung des § 115 AV. BGB. im einzelnen zu gestalten ist, richtet sich ganz nach dem jeweils vorliegenden Fall.

Die Wirkung des Unschädlichkeitszeugnisses kann hier keinem Zweifel unterliegen: es befreit den Entschädigungsanspruch von den Rechten Dritter, d. h. es ersetzt deren Erklärung, daß sie ihre Rechte an dem Anspruch aufgeben. Der Entschädigungspflichtige kann danach mit befreiender Wirkung gegen die Drittberechtigten an den Versicherten bezw. Enteigneten allein zahlen.

---

[1]) In einzelnen Ländern ist, wenn es sich um die Befreiung einer auf Grund einer Enteignung zu zahlenden Entschädigungssumme handelt, die Zuständigkeit Verwaltungsbehörden übertragen. (Vgl. z. B. Sachsen § 24 AG. BGB., Sachsen-Altenburg § 43 AG. BGB.)

[2]) Für Sachsen (§ 25 Ziff. 2 AG. BGB.) und Sachsen-Altenburg (§ 64 Ziff. 2 AG. BGB.) ist die Feststellung der Unschädlichkeit zulässig, wenn die Sicherheit der Dritten nicht beeinträchtigt wird. Für Sachsen-Meiningen (Art. 20 § 5 AG. BGB.), Sachsen-Weimar (§ 168 Abs. 1 AG. BGB.) und Schaumburg-Lippe (§ 5 Abs. 1 a. a. O.) bei verhältnismäßiger Geringfügigkeit der Entschädigungssummen.

II. Das Unschädlichkeitszeugnis in der Mecklenburg-Schwerinschen Gesetzgebung, soweit sie nicht auf Art. 120 EG. BGB. beruht.

§ 15. Das Unschädlichkeitszeugnis bei einem auf Grund der §§ 87 ff. AV. BGB. entstandenen Entschädigungsanspruch.

Nach Art. 109 EG. BGB. bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über eine im öffentlichen Interesse erfolgende Enteignung unberührt.

Die Mecklenburg-Schwerinsche Ausführungsverordnung zum BGB. hat die Enteignung im §§ 87ff. geregelt. In gleicher Weise, wie die Art. 52, 53 EG. BGB. für den Fall einer auf Grund eines Reichsgesetzes erfolgten Enteignung dem an der enteigneten Sache Berechtigten ein Recht an den Entschädigungsanspruch gewähren, geben die §§ 93, 94 AV. BGB. dem Drittberechtigten an dem Entschädigungsanspruch Rechte, wenn die Enteignung auf Grund eines Landesgesetzes erfolgt.

Da die Regelung dieser Materie Sache der Landesgesetze ist, können sie auch hier die Befreiung des Entschädigungsanspruchs von den Rechten Dritter durch ein Unschädlichkeitszeugnis zulassen. Mecklenburg-Schwerin tut dies durch Art. 119 Ziff. 3 AV. BGB.[1]) Es gilt das Gleiche wie für den Fall der Enteignung auf Grund eines Reichsgesetzes.

§ 16. Das Unschädlichkeitszeugnis bei der Weggabe eines Grundstückteiles in Erbpacht.

Nach § 118 AV. BGB. ist die Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses auch zulässig bei der Weggabe eines Grundstückteiles in Erbpacht. Die im Vorstehenden besprochenen Bestimmungen über Zuständigkeit, Verfahren und Voraussetzungen sind auch hier zu beachten.

Diese landesgesetzliche Bestimmung beruht nicht auf dem Vorbehalt des Art. 120 EG. BGB., da die Weggabe eines Grundstücksteiles in Erbpacht keine Veräußerung darstellt. Sie beruht auf Art. 63 EG. BGB., nach dem die Landesgesetze über das Erbpachtrecht in den Bundesstaaten, in denen ein solches besteht, unberührt bleiben.

Die Wirkung der Feststellung ist in diesem Falle die, daß der Grundstücksteil zwar von den auf ihm ruhenden Lasten befreit wird,

[1]) Gleiche Bestimmungen haben auch andere Länder getroffen. Vgl. z. B. Bayern (Art. 18 a. a. O.), Sachsen-Coburg-Gotha (Art. 39 § 4 AG. BGB.), Sachsen-Meiningen (Art. 20 § 4 AG. BGB.).

Bestand und Rang des Erbpachtrechts werden aber von diesen Lasten nicht berührt.[1])

Die Eintragung des Erbpachtrechts in das Grundbuch soll erst nach erfolgter Feststellung der Unschädlichkeit vorgenommen werden. (§ 172 Abs. 1 AV. BGB.)

§ 17. Das Unschädlichkeitszeugnis nach der Verordnung betreffend die Vermehrung des mittleren und kleineren Grundbesitzes auf dem platten Lande vom 24. Mai 1898.

Außer in der Ausführungsverordnung zum BGB. hat das Mecklenburg-Schwerinsche Recht noch in der Verordnung betreffend die Vermehrung des mittleren und kleineren Grundbesitzes auf dem platten Lande vom 24. Mai 1898 Bestimmungen über das Unschädlichkeitszeugnis getroffen.

Die hiernach zu bildenden Erbpachtstellen, Büdnereien, Häuslereien oder Rentengüter

„müssen frei von den Hypothekenschulden des Gutes, aus dem sie gebildet werden, gegründet werden.

Diese Entfreiung tritt von Rechtswegen ein, wenn von der Ansiedlungskommission bezw. von dem Staatsministerium festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich sei. Solche Feststellung ist zulässig, wenn die abgetretene Fläche zusammen mit derjenigen der etwa aus dem Gut bereits entnommenen Besitzstellen nicht mehr als 5 vom Hundert der ganzen Gutsfläche beträgt." (§ 4 Abs. 1 und 2 a. a. O.)

„Die Entscheidung der Kommission über die Erteilung des Unschädlichkeitsattestes ist dem Gutsbesitzer sowie dem sonst berechtigten Antragsteller und, wenn das Attest erteilt wird, einem jeden zuzustellen, für welchen ausweislich des Hypothekenbuchs Rechte auf dem Gut lasten. Gegen die Entscheidung steht den Beteiligten innerhalb eines Monats von der Zustellung an die Beschwerde an das Staatsministerium zu." (§ 24 Abs. 1 a. a. O.)

Soweit diese Bestimmung nicht eine abweichende Regelung trifft, gilt das Gleiche wie bei einem auf Grund der AV. BGB. erlassenen Unschädlichkeitszeugnisse.

Die Schaffung eines Ausgleichs für die betroffenen Realgläubiger ist nicht vorgesehen. Die Feststellung ist unter der gleichen Voraussetzung möglich wie nach § 115 Ziff. 4 AV. BGB.

---

[1]) Langfeld, Bem. zu § 118.

Die materiell-rechtliche Wirkung der Feststellung ergibt sich klar aus dem Wortlaut des Gesetzes; sie ist die gleiche wie im Falle der Veräußerung eines Grundstückteils. Ueber die grundbuchmäßige Wirkung hat die Verordnung keine besonderen Bestimmungen getroffen. Es heißt aber im § 120 Abs. 1 Satz 2 AV. BGB., daß ein von der Ansiedlungskommission erteiltes Unschädlichkeitszeugnis einem auf Grund der Ausführungsverordnung erlassenen gleichsteht, (das vom Staatsministerium im Beschwerdewege erteilte Zeugnis muß selbstverständlich die gleiche Wirkung haben), demnach ersetzt es auch die nach § 19 GBO. erforderlichen Bewilligungen.

Auch diese Vorschriften über das Unschädlichkeitszeugnis beruhen nicht auf Art. 120 EG. BGB. da keine Veräußerung eines Grundstücksteils vorliegt, sondern die Begründung landwirtschaftlicher Besitzstellen, deren Regelung den Landesgesetzen durch Art. 62, 63 EG. BGB. vorbehalten ist.

Lebenslauf.

Ich bin am 16. Dezember 1900 zu Sülze i. M. geboren. Am 9. Juli 1919 bestand ich am Gymnasium zu Rostock mein Abiturientenexamen. Nach sechssemestrigem Studium der Rechtswissenschaften in Rostock und Jena bestand ich am 24. April 1923 die erste juristische Prüfung. Am 28. Juni 1927 bestand ich die zweite juristische Prüfung.